

XIX legislatura

A.S. 1944:

**"Conversione in legge, con
modificazioni, del decreto-legge 7
maggio 2026, n. 66, recante disposizioni
urgenti per il Piano Casa"**

(Approvato dalla Camera dei deputati)

Giugno 2026

n. 379



servizio del bilancio
del Senato



SERVIZIO DEL BILANCIO

Tel. 06 6706 5790 – SBilancioCU@senato.it – X @SR_Bilancio

Il presente dossier è destinato alle esigenze di documentazione interna per l'attività degli organi parlamentari e dei parlamentari.

Si declina ogni responsabilità per l'eventuale utilizzazione o riproduzione per fini non consentiti dalla legge.

I contenuti originali possono essere riprodotti, nel rispetto della legge, a condizione che sia citata la fonte.

Servizio del bilancio, (2026). Nota di lettura, «A.S. 1944: "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa" (Approvato dalla Camera dei deputati)». NL379, giugno 2026, Senato della Repubblica, XIX legislatura

INDICE

PREMESSA	1
TITOLO I PIANO CASA.....	1
Capo I Disposizioni generali	1
Articolo 1 (<i>Finalità e oggetto</i>)	1
Capo II Edilizia residenziale pubblica e sociale.....	2
Articolo 2 (<i>Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale</i>)	2
Articolo 3, commi 1-6 e 10 (<i>Commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi</i>)	7
Articolo 3, commi 7-9 (<i>Commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi</i>)	10
Articolo 4 (<i>Fondo di garanzia per morosità incolpevole per contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica</i>).....	16
Articolo 4-bis (<i>Disposizioni in materia di priorità delle famiglie cui appartengono soggetti con disabilità grave nell'accesso alle prestazioni del Fondo di garanzia per la prima casa</i>)	18
Articolo 4-ter (<i>Incremento del fondo finalizzato a corrispondere un contributo per le spese di locazione abitativa sostenute dagli studenti fuori sede</i>)	19
Articolo 5 (<i>Riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti</i>)	20
Articolo 6 (<i>Edilizia residenziale sociale da destinare a locazione di lunga durata con facoltà di riscatto predefinita</i>).....	21
Articolo 7 (<i>Istituzione dello strumento finanziario «Fondo housing coesione»</i>).....	22
Articolo 8 (<i>Disposizioni di semplificazione e di coordinamento</i>)	26
Capo III Edilizia integrata.....	30
Articolo 9 (<i>Programmi infrastrutturali di edilizia integrata</i>)	30
Articolo 9-bis (<i>Misure relative agli alloggi di servizio dell'Arma dei carabinieri</i>).....	38
Articolo 9-ter (<i>Modifiche all'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, in materia di investimenti per l'ulteriore valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e per l'acquisizione di immobili in locazione passiva alla pubblica amministrazione</i>)	40
Articolo 10 (<i>Disposizioni procedurali</i>).....	41
Capo IV Disposizioni comuni	42
Articolo 11 (<i>Ulteriori disposizioni in materia di edilizia residenziale</i>).....	42
Articolo 11-bis (<i>Potenziamento del patrimonio immobiliare del Ministero della difesa per le esigenze delle Forze armate e del Corpo della guardia di finanza</i>)	44
Articolo 11-ter (<i>Clausola di salvaguardia</i>).....	45

PREMESSA

Al momento del completamento del presente *dossier*, non risulta depositata la relazione tecnica aggiornata ai sensi dell'articolo 17, comma 8, della legge n. 196 del 2009.

Le analisi qui presentate sono state effettuate sulla base delle relazioni tecniche riferite ai singoli emendamenti e sul materiale informativo trasmesso nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati.

TITOLO I PIANO CASA

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 (*Finalità e oggetto*)

Il comma 1 illustra il contenuto del Piano casa di cui al presente decreto. Esso comprende misure straordinarie, necessarie e urgenti per favorire la realizzazione e la valorizzazione di immobili di edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata, destinati alla vendita o alla locazione a prezzo calmierato, anche tramite interventi di sostituzione edilizia, di recupero e riconversione di immobili del patrimonio immobiliare pubblico non redditizi e non in uso e progetti di contrasto del degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, con l'obiettivo di incrementare l'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili.

Il comma 2 dispone che i predetti interventi sono finalizzati, in particolare, a fornire una risposta ai fabbisogni abitativi dei giovani e degli studenti universitari, dei lavoratori fuori sede, **sia privati sia pubblici, con particolare riferimento al personale scolastico, sanitario, delle Forze di polizia, del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e delle Forze armate**, delle giovani coppie e dei genitori separati, ovvero a realizzare modelli di coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane (*senior cohousing*) e di coabitazione intergenerazionale (*cohousing* intergenerazionale), nel rispetto dei requisiti reddituali e patrimoniali previsti dalla legislazione vigente.

La RT annessa al DDL iniziale afferma che la norma definisce le finalità e l'ambito di intervento di un piano straordinario volto a incrementare l'offerta di edilizia residenziale pubblica (ERP) e sociale (ERS). La norma punta sul recupero e la riconversione del patrimonio immobiliare pubblico esistente (inutilizzato o non redditizio) e sulla promozione di modelli innovativi di coabitazione (*cohousing*) per categorie fragili (giovani, studenti, separati, anziani), minimizzando il consumo di suolo attraverso la rigenerazione urbana.

Il prospetto riepilogativo degli effetti d'impatto attesi sui saldi di finanza pubblica non espone valori.

Al riguardo, tenuto conto che la norma si limita a esporre le finalità e l'oggetto del presente provvedimento, non si hanno osservazioni da formulare.

CAPO II

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

Articolo 2

(Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale)

Il comma 1 illustra il contenuto del presente articolo, ovvero detta disposizioni finalizzate alla realizzazione di un programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale.

Il comma 2, modificato dalla Camera dei deputati, autorizza il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti alla erogazione di contributi a favore degli enti costituiti o partecipati da enti territoriali titolari di funzioni in materia di edilizia pubblica o **a favore degli enti dai medesimi costituiti o partecipati** aventi come scopo l'acquisizione, la costruzione, la gestione e la cessione di beni destinati all'edilizia residenziale pubblica e sociale, comunque denominati, compresi gli ex Istituti autonomi case popolari, di seguito «soggetti attuatori», attraverso la stipulazione, sentito il Ministero dell'economia e delle finanze per gli aspetti economico-finanziari, di apposita convenzione con l'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A. (INVITALIA S.p.A.), di seguito «soggetto gestore».

Il comma 3, modificato dalla Camera dei deputati, stabilisce che la predetta convenzione disciplina le modalità di gestione delle risorse di cui ai commi 4, 5 e 6, che sono accreditate, in coerenza con il cronoprogramma procedurale e finanziario, su un apposito conto corrente infruttifero intestato ad INVITALIA S.p.A., aperto presso la Tesoreria dello Stato, nonché le modalità di remunerazione degli oneri connessi all'attuazione della convenzione da parte del soggetto gestore, che sono posti a carico delle risorse accreditate sul citato conto corrente, nel limite massimo del 2 per cento dell'ammontare complessivamente affluito sul medesimo conto corrente in ciascun esercizio finanziario. La convenzione definisce i criteri e le modalità di selezione, da parte di Invitalia, mediante uno o più avvisi pubblici, adottati d'intesa con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, delle offerte presentate dai soggetti attuatori, al fine di promuovere la presentazione di proposte integrate di manutenzione straordinaria delle unità immobiliari destinate all'edilizia residenziale pubblica e di recupero degli immobili destinati all'edilizia sociale che presentano più idonee condizioni di sostenibilità economica anche attraverso il ricorso a operazioni economiche di partenariato pubblico-privato. Al fine di consentire l'immediato avvio degli interventi di manutenzione straordinaria delle unità immobiliari destinate all'edilizia residenziale, i citati avvisi pubblici possono prevedere la realizzazione delle proposte integrate presentate dai soggetti attuatori anche per fasi successive, in lotti funzionali, nei limiti delle risorse disponibili. I predetti avvisi considerano ammissibili le offerte che, relativamente alla componente di edilizia sociale:

- a) prevedono la realizzazione di interventi volti a soddisfare i fabbisogni abitativi di cui all'articolo 1, comma 2, attraverso una riduzione del canone calmierato applicabile a livello territoriale, quantificata nell'offerta presentata dal soggetto attuatore;

- b) promuovono la realizzazione degli interventi di cui alla lettera a) mediante il recupero e la riconversione degli immobili individuati **dai soggetti attuatori anche nell'ambito dell'elenco di cui all'articolo 3, comma 3;**
- c) promuovono l'inserimento degli interventi di cui alla lettera a) nell'ambito di programmi di contrasto del degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, comunque denominati, **definiti nel rispetto della normativa e della pianificazione territoriale di settore.**

Il comma 4, per l'attuazione del programma straordinario autorizza la spesa complessiva di 970 milioni di euro, da destinare all'alimentazione del conto corrente di cui al comma 3, primo periodo, in ragione di 116 milioni di euro per l'anno 2026, 216 milioni di euro per l'anno 2027, 228 milioni di euro per l'anno 2028, 180 milioni di euro per l'anno 2029 e 230 milioni di euro per l'anno 2030. Ai relativi oneri si provvede:

- a) quanto a 116 milioni di euro per l'anno 2026, 166 milioni di euro per l'anno 2027, 178 milioni di euro per l'anno 2028, 180 milioni di euro per l'anno 2029 e 230 milioni di euro per l'anno 2030, mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 1, comma 403, primo periodo, della legge 30 dicembre 2024, n. 207, come modificata dalla legge 30 dicembre 2025, n. 199 (Fondo Piano Casa);
- b) quanto a 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2027 e 2028, mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 1, comma 284, della legge 30 dicembre 2023, n. 213 destinata alla sperimentazione di modelli innovativi di edilizia sociale.

Il comma 5 prevede che al conto corrente di cui al comma 3 sia destinata, altresì, nel rispetto delle procedure previste dal regolamento (UE) 2023/955 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 10 maggio 2023, una quota, pari al 50 per cento, delle risorse destinate al sostegno di famiglie vulnerabili per la componente edilizia residenziale pubblica del Fondo sociale per il clima di cui al citato regolamento (UE) 2023/955¹.

Il comma 6 dispone che con il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di assegnazione dei contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana previsto dall'articolo 1, comma 43, terzo periodo, della legge 27 dicembre 2019 n. 160, può essere disposto il conferimento al conto corrente di cui al comma 3 di una quota delle risorse di cui all'articolo 1, comma 42, della medesima legge n. 160 del 2019, destinate ai comuni per investimenti in progetti di rigenerazione urbana per la riduzione dei fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale e per il miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, nel limite di spesa di 500 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2027 al 2030 e di 700 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2031 al 2034. Le predette risorse sono oggetto di gestione separata rispetto a quelle di cui ai commi 4 e 5 e sono assegnate in deroga a quanto previsto dall'articolo 1, comma 43, secondo periodo, della legge n. 160 del 2019, mediante uno o più avvisi riservati ai comuni per la realizzazione dei progetti individuati nel rispetto dei criteri definiti dal predetto decreto di cui all'articolo 1, comma 43, terzo periodo, della legge n. 160 del 2019.

Il comma 7 stabilisce che agli interventi realizzati dai soggetti attuatori ai sensi del presente articolo si applica il codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo del 31 marzo 2023, n. 36, fermo restando quanto previsto dall'articolo 3. Alle relative procedure possono partecipare anche i soggetti proponenti programmi di edilizia integrata di cui al capo III, per la parte di edilizia convenzionata di cui all'articolo 9, comma 3, lettera b).

¹ Nel DFP 2026 ([Doc. CCXL, n. 2](#)) viene evidenziato che: “per dotazione finanziaria l'Italia è il terzo beneficiario del Fondo Sociale per il Clima, dopo Polonia e Francia, con un budget complessivo di circa 9,3 miliardi, comprensivo del cofinanziamento nazionale pari al 25 per cento. (...) L'obiettivo è quello di arrivare all'invio formale in tempi utili a poter dare avvio alle azioni prima della fine legislatura.” Cfr. doc. cit. p. 223

La RT annessa al DDL iniziale afferma che l'articolo istituisce un "Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e sociale". A tal fine, è autorizzata la spesa complessiva di **970 milioni di euro dal 2026 al 2030**, da destinare all'erogazione di contributi per il ripristino di alloggi inagibili e il recupero di immobili sociali, in ragione di 116 milioni di euro per l'anno 2026, 216 milioni di euro per l'anno 2027, 228 milioni di euro per l'anno 2028, 180 milioni di euro per l'anno 2029 e 230 milioni di euro per l'anno 2030.

La RT descrive i commi 1, 2 e 3 chiarendo, in relazione alle modalità di calcolo della remunerazione spettante al soggetto gestore per gli oneri connessi all'attuazione della convenzione di cui al comma 2, che la misura massima del 2 per cento prevista dal comma 3 in esame deve intendersi applicata alle risorse che annualmente affluiscono al conto corrente di tesoreria. Più specificamente, al fine di garantire la neutralità finanziaria rispetto alle giacenze medie e di evitare fenomeni di duplicazione contabile, la base di calcolo della remunerazione è individuata nell'ammontare delle quote finanziarie progressivamente accreditate sul suddetto conto in ciascun esercizio finanziario.

In merito al comma 4, la RT sottolinea che la norma autorizza la spesa secondo il profilo temporale sopra richiamato. Ai relativi oneri si provvede mediante la riduzione di specifiche autorizzazioni di spesa.

In particolare:

- a) la quota di 870 milioni di euro, ripartita nel quinquennio 2026-2030 come indicato nella sottostante tabella, è reperita mediante riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 1, comma 403, della legge 30 dicembre 2024 n. 207 (Fondo Piano Casa), la cui finalità è coerente con il presente programma straordinario.
- b) la quota di 100 milioni di euro (di cui 50 milioni nel 2027 e 50 nel 2028) è reperita mediante riduzione dell'articolo 1, comma 284, della legge 30 dicembre 2023 n. 213, originariamente destinata alla sperimentazione di modelli innovativi di edilizia sociale.

Annualità	Quota ex L. 207/2024 (Art. 1, c. 403)	Quota ex L. 213/2023 (Art. 1, c. 284)	TOTALE Risorse Strumento
2026	€ 116.000.000	-	€ 116.000.000
2027	€ 166.000.000	€ 50.000.000	€ 216.000.000
2028	€ 178.000.000	€ 50.000.000	€ 228.000.000
2029	€ 180.000.000	-	€ 180.000.000
2030	€ 230.000.000	-	€ 230.000.000
TOTALE	€ 870.000.000	€ 100.000.000	€ 970.000.000

Con riferimento al **comma 5**, la RT evidenzia che sotto il profilo finanziario la disposizione si configura come una finalizzazione di flussi finanziari di matrice europea. L'utilizzo delle risorse del Fondo sociale per il clima avverrà nel rigoroso rispetto delle condizionalità e delle procedure di rendicontazione previste dal Regolamento (UE) 2023/955.

Relativamente al comma 6, la RT specifica che la norma prevede la facoltà di incrementare ulteriormente le risorse attraverso il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di assegnazione dei contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana previsto dall'articolo 1, comma 43, terzo periodo, della legge 27 dicembre 2019 n. 160, attingendo alle risorse iscritte nel pertinente capitolo n. 7271 dello stato di previsione del Ministero dell'interno in attuazione del comma 42, della citata legge n. 160 del 2019, destinate ai comuni per investimenti in progetti di rigenerazione urbana per la riduzione dei fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale e per il miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale nel limite di 500 milioni di euro annui per il periodo 2027-2030 e 700 milioni di euro annui per il periodo 2031-2034. Le risorse del fondo destinate al programma di cui al presente articolo, individuate con il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di cui sopra, saranno assegnate, in deroga a quanto previsto dal secondo periodo del citato comma 43 dell'articolo 1 della legge n. 160 del 2019, mediante avvisi di Invitalia S.p.a. riservati ai comuni. I criteri di selezione dei progetti saranno individuati nel medesimo provvedimento attuativo.

Infine, la RT descrive il comma 7.

Il rappresentante del Governo, nel corso dell'esame del provvedimento alla Camera dei deputati, ha fatto presente che le risorse destinate, rispettivamente, al finanziamento delle iniziative del Piano per l'edilizia residenziale pubblica e sociale e alla sperimentazione dei modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale dalle autorizzazioni di spesa di cui al comma 403, primo periodo, dell'articolo 1 della legge n. 207 del 2024 e all'articolo 1, comma 284, della legge n. 213 del 2023, ridotte, con finalità di copertura finanziaria, dal comma 4, del decreto in esame, risultano disponibili per ciascuna delle annualità indicate dalla medesima disposizione e il loro integrale utilizzo non reca pregiudizio alla realizzazione di programmi di spesa avviati a valere sulle medesime risorse.

Segnala altresì che le disposizioni del comma 5, che prevedono la destinazione al programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale di una quota pari al 50 per cento delle risorse destinate al sostegno di famiglie vulnerabili per la componente edilizia residenziale pubblica del Fondo sociale per il clima di cui al regolamento (UE) 2023/955, in linea con quanto già previsto dall'articolo 1, comma 782, della legge n. 199 del 2025, configurano una mera destinazione di risorse già disponibili, che non determina effetti negativi sui saldi di finanza pubblica.

In merito alle modifiche introdotte dalla Camera dei deputati, il rappresentante del Governo ha chiarito che le medesime non determinano ulteriori fabbisogni finanziari e non incidono, pertanto, sull'ammontare di risorse destinato dal comma 4 al Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale.

Il prospetto riepilogativo degli effetti d'impatto attesi sui saldi di finanza pubblica ascrive alle norme i seguenti effetti:

(milioni di euro)

Co.	Lett.	Descrizione	e/snat	Saldo netto da finanziare				Fabbisogno				Indebitamento netto				
				2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029	
4		Risorse destinate all'erogazione di contributi a favore di enti titolari di funzioni in materia di edilizia pubblica per l'acquisizione, la costruzione, la gestione e la cessione di beni destinati all'edilizia residenziale pubblica e sociale, attraverso la stipula di apposita convenzione tra il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e l'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa - Invitalia S.p.A.	S	K	116,0	216,0	228,0	180,0	35,0	65,0	96,0	194,0	35,0	65,0	96,0	194,0
	a)	Riduzione delle risorse destinate alle iniziative del Piano casa Italia, finalizzato a contrastare il disagio abitativo sul territorio nazionale, di cui all'art. 1, c. 403, della L. 207/2024	S	K	-116,0	-166,0	-178,0	-180,0	-35,0	-57,0	-77,0	-158,0	-35,0	-57,0	-77,0	-158,0
	b)	Riduzione delle risorse destinate al contrasto del disagio abitativo sul territorio nazionale nell'ambito del Piano casa Italia, di cui all'art. 1, c. 284, della L. 213/2023	S	K		-50,0	-50,0			-8,0	-19,0	-36,0		-8,0	-19,0	-36,0

Al riguardo, tenuto conto dei chiarimenti forniti dal rappresentante del Governo che:

- le risorse riferite alle autorizzazioni di spesa di cui al comma 403, primo periodo, dell'articolo 1 della legge n. 207 del 2024 e all'articolo 1, comma 284, della legge n. 213 del 2023, ridotte, con finalità di copertura finanziaria, dal comma 4, risultano disponibili per ciascuna delle annualità indicate dalla medesima disposizione e il loro integrale utilizzo non reca pregiudizio alla realizzazione di programmi di spesa avviati a valere sulle medesime risorse;
- che la destinazione al programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale di una quota pari al 50 per cento delle risorse destinate al sostegno di famiglie vulnerabili per la componente edilizia residenziale pubblica del Fondo sociale per il clima di cui al regolamento (UE) 2023/955, configurano una mera destinazione di risorse già disponibili, che non determina effetti negativi sui saldi di finanza pubblica;
- che le modifiche, introdotte alla Camera dei deputati, non determinano ulteriori fabbisogni finanziari e non incidono sull'ammontare di risorse destinato dal comma 4 al Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale, non si hanno osservazioni da formulare.

Articolo 3, commi 1-6 e 10 ***(Commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi)***

Il comma 1 prevede che con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sia nominato un Commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi. Il Commissario resta in carica fino al 31 dicembre 2027 e può nominare un sub-commissario. L'incarico del sub-commissario ha durata massima non superiore a quella del Commissario straordinario. Con il citato decreto è stabilito il compenso del Commissario straordinario e del sub-commissario, anche in deroga all'articolo 15, comma 3, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, e comunque nel limite massimo di cui all'articolo 23-ter, comma 1, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 per il Commissario e per il sub-commissario in misura non superiore al sessanta per cento del compenso del Commissario per il sub-commissario. Con il medesimo decreto sono altresì individuate le funzioni di indirizzo e coordinamento attribuite al Commissario straordinario rispetto agli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale di cui all'articolo 2, al fine di favorirne la tempestiva realizzazione e fornire adeguato supporto alle amministrazioni competenti. Agli oneri derivanti dal presente comma, pari a 386.000 euro per l'anno 2026 e a 661.714 euro per l'anno 2027, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2026, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Il comma 2 stabilisce che il Commissario straordinario può operare a mezzo di ordinanza, in deroga a ogni disposizione di legge diversa da quella penale, fatto salvo il rispetto delle disposizioni del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea.

Il comma 3, modificato dalla Camera dei deputati, prevede che, entro trenta giorni dall'adozione del decreto di nomina, il Commissario straordinario avvia, mediante i poteri al medesimo attribuiti ai sensi del comma 2, in collaborazione con gli enti e le amministrazioni interessate, una procedura straordinaria di ricognizione degli immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali, degli enti pubblici e delle società a partecipazione pubblica non quotate da destinare a progetti di edilizia sociale. La procedura si svolge mediante pubblicazione di apposito avviso per la segnalazione, da parte degli enti e delle amministrazioni competenti, dell'elenco degli immobili non redditizi e non in uso, corredata della manifestazione di interesse a destinarli a progetti di recupero e riconversione nel settore dell'edilizia sociale. Nell'ambito della procedura di ricognizione, è, altresì, acquisito l'elenco degli immobili inseriti nel programma nazionale pluriennale di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, di cui all'articolo 28-quinquies, comma 2, del decreto-legge 22 giugno 2023, n. 75. Sulla base delle informazioni trasmesse il Commissario straordinario definisce, previa comunicazione alla Cabina di monitoraggio di cui al comma 10:

- a) l'elenco degli immobili su cui possono essere presentate iniziative di edilizia sociale ai sensi dell'articolo 2, comma 3, quarto periodo;
- b) uno o più schemi-tipo di convenzione volti a disciplinare i rapporti tra gli enti proprietari e i soggetti attuatori. Tali schemi prevedono la costituzione di diritti di superficie o di altri diritti reali di godimento di durata proporzionata al piano di ammortamento degli investimenti e, comunque, non inferiore a venticinque anni, **fatta salva la possibilità di definire una durata diversa ove l'investimento preveda un ammortamento per un periodo inferiore.**

Il comma 4 stabilisce che il Commissario straordinario, con propria ordinanza, dispone che la realizzazione degli interventi di cui all'articolo 2, individuati, in ragione della relativa complessità, dalla

Cabina di monitoraggio su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, avvenga secondo le seguenti procedure:

- a) fermo restando quanto previsto dall'articolo 14-*quinquies* della legge n. 241 del 1990 per il caso di determinazione positiva della conferenza, in caso di dissenso, diniego, opposizione o altro atto equivalente proveniente da un'amministrazione pubblica che, secondo la legislazione vigente, sia idoneo a precludere, in tutto o in parte, la realizzazione di un intervento, il Commissario straordinario, ove un meccanismo di superamento del dissenso non sia già previsto dalle vigenti disposizioni, propone al Presidente del Consiglio dei ministri di sottoporre, entro i successivi cinque giorni, la questione all'esame del Consiglio dei ministri per le conseguenti determinazioni, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera *c-bis*), della legge 23 agosto 1988, n. 400;
- b) ai fini della procedura di gara:
 - 1) è autorizzato, alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, l'avvio delle verifiche antimafia di cui all'articolo 85 del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, nei confronti degli operatori economici che hanno manifestato interesse a partecipare alla procedura;
 - 2) è autorizzata l'esecuzione delle prestazioni in via di urgenza prima della stipulazione del contratto, nelle more del completamento delle verifiche del possesso dei requisiti di ordine generale e speciale propedeutiche alla stipulazione del contratto, con applicazione degli articoli 50, comma 6, e 99, comma 3-*bis*, del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, nei casi di mancata stipula ovvero di verifica dell'assenza dei requisiti;
 - 3) è autorizzata la modifica del contratto senza procedere ad un nuovo affidamento, per l'esecuzione di lavori supplementari non inclusi nell'appalto iniziale, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 72 della direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014.

Il comma 5 stabilisce che gli interventi di cui al comma 4 sono identificati da apposito codice unico di progetto e recano le indicazioni in ordine ai cronoprogrammi procedurali e finanziari.

Il comma 6, nel rispetto dei principi sanciti dagli articoli 2 e 9 della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità, ratificata ai sensi della legge 3 marzo 2009, n. 18, prevede che gli interventi garantiscono il rispetto dei principi e delle regole tecniche sulla progettazione universale, per assicurare, su base di uguaglianza con gli altri, l'accessibilità, l'autonomia, la sicurezza nonché la fruibilità da parte delle persone con disabilità.

Il comma 10, modificato dalla Camera dei deputati, istituisce la Cabina di monitoraggio, presieduta dal Presidente del Consiglio dei ministri o dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, composta dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti o da un suo delegato, dall'Autorità politica delegata in materia di politiche di coesione, dal Commissario straordinario, **dal Presidente dell'ANCI**, dai sindaci dei comuni e dai presidenti delle regioni interessati dagli interventi, dai rappresentanti delle associazioni rappresentative degli enti di edilizia residenziale pubblica e sovvenzionata. Alle sedute della Cabina di monitoraggio possono essere invitati, in relazione alla tematica affrontata, soggetti pubblici ed esperti, nonché rappresentanti dei soggetti attuatori. La partecipazione alla cabina di monitoraggio non dà diritto a compensi, gettoni di presenza, rimborsi di spese o altri emolumenti comunque denominati. La Cabina di monitoraggio definisce, **per la componente di edilizia sociale del programma**, gli indirizzi generali e i criteri per l'individuazione delle priorità territoriali e tipologiche di intervento, anche ai fini della rigenerazione urbana e territoriale e del recupero e della valorizzazione del patrimonio pubblico, individua gli interventi di particolare complessità ai sensi del comma 4 e verifica il grado di attuazione del programma. A tale scopo, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti riferisce periodicamente alla Cabina di monitoraggio sullo stato di attuazione degli interventi di cui all'articolo 2.

La RT annessa al DDL iniziale, in merito alla nomina del commissario straordinario e del sub Commissario di cui al comma 1, fornisce la seguente quantificazione:

Compenso	2026	2027
Commissario	241.250	413.571
Sub Commissario	144.750	248.143
Totale	386.000	661.714

Specifica che l'onere per l'anno 2026 è stato quantificato su 7 mesi tenuto conto dei tempi necessari per l'entrata in vigore del provvedimento.

Agli oneri pari a 386.000 euro per l'anno 2026 e a 661.714 euro per l'anno 2027, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per gli anni 2026 e 2027, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, che presenta le relative disponibilità.

Con riferimento al **comma 2** descrive la norma mentre in relazione al comma 3 precisa che le attività di ricognizione previste dalla disposizione in commento non comportano nuovi o maggiori oneri per le amministrazioni interessate ed evidenzia che la procedura di segnalazione degli immobili da parte delle amministrazioni competenti (Stato, regioni, enti locali, enti pubblici) si basa sull'estrazione di dati già in possesso dei rispettivi uffici tecnici e patrimoniali. Non è richiesta, pertanto, l'esecuzione di nuovi rilievi tecnici, perizie giurate o sopralluoghi straordinari, ma la mera trasmissione di informazioni già censite nei rispettivi inventari o nei sistemi gestionali del patrimonio.

La collaborazione tra il Commissario straordinario e le amministrazioni interessate rientra nei doveri di cooperazione istituzionale e le attività di segnalazione e ricognizione vengono svolte dal personale già in servizio presso le medesime amministrazioni nell'ambito delle ordinarie mansioni d'ufficio.

La ricognizione è, peraltro, limitata esclusivamente agli immobili identificati come "non redditizi e non in uso", circostanza che ne circoscrive il perimetro, facilitando una rapida estrazione dei dati senza necessità di dar luogo a istruttorie complesse.

Le attività previste dal comma 3 in esame configurano esclusivamente un onere di natura informativa e di coordinamento amministrativo tra enti pubblici. Pertanto, la RT conferma che la norma non determina fabbisogni aggiuntivi di spesa, potendo le amministrazioni interessate far fronte agli adempimenti richiesti con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

La RT ribadisce il contenuto dei commi da 4 a 6 mentre con riferimento al comma 10 assicura che l'istituzione della Cabina di monitoraggio non determina nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica atteso che ai componenti non spettano compensi, gettoni di presenza, rimborsi di spese o altri emolumenti comunque denominati.

Il rappresentante del Governo, nel corso dell'esame del provvedimento alla Camera dei deputati, ha sottolineato che i compensi del Commissario straordinario e del sub-commissario di cui al presente articolo saranno stabiliti dal decreto di cui al comma 1 del medesimo articolo sulla base dei parametri indicati nella relazione tecnica e, comunque, nei limiti della spesa autorizzata dal predetto comma 1.

Il prospetto riepilogativo degli effetti d'impatto attesi sui saldi di finanza pubblica ascrive alle norme i seguenti effetti:

(milioni di euro)

Co.	Descrizione	e/s	nat	Saldo netto da finanziare				Fabbisogno				Indebitamento netto			
				2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029
1	Nomina del Commissario straordinario e della struttura di supporto per la ricognizione dei fabbisogni e per l'attuazione del programma di interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale - Compensi Commissario e Sub-commissario	S	C	0,4	0,7			0,4	0,7			0,4	0,7		
1	Nomina del Commissario straordinario e della struttura di supporto per la ricognizione dei fabbisogni e per l'attuazione del programma di interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale - Compensi Commissario e Sub-commissario - effetti riflessi	E	TC					0,2	0,3			0,2	0,3		
1	Riduzione Tabella A - MIT	S	C	-0,4	-0,7			-0,4	-0,7			-0,4	-0,7		

Al riguardo, tenuto conto dei chiarimenti forniti dal rappresentante del Governo, non si hanno osservazioni da formulare.

Non si formulano altresì osservazioni relativamente alle modifiche intervenute alla Camera dei deputati, stante il loro carattere ordinamentale.

Articolo 3, commi 7-9

(Commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi)

Il comma 7 stabilisce che alla struttura di supporto del Commissario sia assegnato un contingente massimo di personale pari a n.3 unità, di cui una di personale dirigenziale di livello non generale e n.2 di personale non dirigenziale, dipendenti di pubbliche amministrazioni centrali e di enti territoriali, previa intesa con le amministrazioni e con gli enti predetti, in possesso delle competenze e dei requisiti di professionalità richiesti per il perseguimento delle finalità e l'esercizio delle funzioni, con esclusione del personale docente, educativo, amministrativo, tecnico e ausiliario delle istituzioni scolastiche. Per il personale assegnato alla struttura di supporto, ai sensi dell'articolo 17, comma 14, della legge 15 maggio 1997, n. 127, allorché richiesto, è disposto obbligatoriamente il collocamento fuori ruolo o in posizione di comando, distacco o altro analogo istituto o posizione previsti dai rispettivi ordinamenti, conservando lo stato giuridico e il trattamento economico fondamentale dell'amministrazione di appartenenza. E' altresì espressamente prevista l'applicazione del comma 12 dell'articolo 70 del T.U.P.I, secondo cui in tutti i casi, anche se previsti da normative speciali, nei quali enti pubblici territoriali, enti pubblici non economici o altre amministrazioni pubbliche, che siano dotate di autonomia finanziaria, sono tenute ad

autorizzare l'utilizzazione da parte di altre pubbliche amministrazioni di proprio personale, in posizione di comando, di fuori ruolo, o in altra analoga posizione, l'amministrazione che utilizza il personale assegnato sia tenuta al rimborso all'amministrazione di appartenenza dell'onere relativo al trattamento fondamentale. Al personale non dirigenziale della struttura di supporto è riconosciuto il trattamento economico accessorio, ivi compresa l'indennità di amministrazione, del personale non dirigenziale del comparto della Presidenza del Consiglio dei ministri e, con uno o più provvedimenti del Commissario straordinario, può essere riconosciuta la corresponsione di compensi per prestazioni di lavoro straordinario nel limite massimo di 30 ore mensili effettivamente svolte, oltre a quelle già previste dai rispettivi ordinamenti, e comunque nel rispetto della disciplina in materia di orario di lavoro, di cui al decreto legislativo 8 aprile 2003, n. 66. Al personale di livello dirigenziale assegnato alla struttura di supporto è riconosciuta una retribuzione di posizione in misura equivalente ai valori economici medi attribuiti ai titolari di incarichi dirigenziali di livello non generale della Presidenza del Consiglio dei ministri, nonché un'indennità sostitutiva della retribuzione di "risultato", determinata con provvedimento del Commissario straordinario, di importo non superiore al 50 per cento della retribuzione di posizione. All'atto del collocamento fuori ruolo è reso indisponibile, nella dotazione organica dell'amministrazione di provenienza, per tutta la durata del collocamento fuori ruolo, un numero di posti equivalente dal punto di vista finanziario. Agli oneri per il personale, pari a euro 217.518 per l'anno 2026 e a euro 372.886 per l'anno 2027, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2026, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Il comma 8 stabilisce che, per l'esercizio dei propri compiti, il Commissario straordinario, che opera presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, si avvalga, nei limiti della dotazione prevista dal comma 9, della società Infrastrutture Milano Cortina 2020-2026 S.p.A., disciplinata dall'art. 3 del decreto-legge n. 16/2020. Inoltre, si stabilisce che, per consentire l'utilizzo della società in parola da parte del Commissario straordinario, si tenga conto, ai fini dell'emanazione del D.P.C.M., previsto dall'art. 2-bis, comma 1, del decreto-legge n. 95/2025 (che consente la proroga, a mezzo dello stesso, dell'operatività della società), delle attività di edilizia residenziale pubblica e sociale alla stessa attribuite ai sensi del presente decreto-legge. La norma infine prevede che, per l'esercizio delle proprie funzioni, il Commissario straordinario può altresì avvalersi delle amministrazioni pubbliche centrali o periferiche interessate, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, nonché del supporto tecnico-operativo, a titolo gratuito, dell'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa - INVITALIA S.p.A. L'attività di supporto è disciplinata secondo quanto previsto dall'articolo 10, commi 1-2, del decreto-legge n. 77/2021².

Il comma 9 reca infine la copertura finanziaria, prevedendo che per l'esercizio delle funzioni commissariali, compresa la stipula di eventuali convenzioni e la nomina di esperti per lo svolgimento dell'attività di indirizzo, coordinamento e monitoraggio, è assegnata al Commissario straordinario una dotazione, nel limite di spesa di 500.000 euro per l'anno 2026 e di 1 milione di euro per l'anno 2027, con copertura mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Agli esperti di cui al primo periodo è attribuito un compenso fino all'importo massimo annuo di euro 80.000 al lordo dei contributi previdenziali e degli oneri fiscali a carico dell'amministrazione per

² L'art. 10, commi 1-2, del D.L. 77/2021, stabilisce che l'attività di supporto debba aver luogo previa stipula di apposite convenzioni e copra anche le fasi di definizione, attuazione, monitoraggio e valutazione degli interventi, comprendendo azioni di rafforzamento della capacità amministrativa, anche attraverso la messa a disposizione di esperti particolarmente qualificati.

singolo incarico. Al Commissario straordinario è intestata apposita contabilità speciale aperta presso la Tesoreria dello Stato, gestita in conformità alle procedure di cui all'articolo 4, comma 3-*bis*, del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 giugno 2019, n. 55; le risorse previste dal primo periodo del presente comma, nonché dai commi 1, quinto periodo, 7, settimo periodo, confluiscono nella contabilità speciale di cui al secondo periodo del presente comma.

La RT evidenzia sul comma 7 che la norma ivi prevista dispone che il Commissario si avvale di una struttura di supporto posta alle sue dirette dipendenze, costituita con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri. A detta struttura, è assegnato un contingente massimo di personale pari a n.3 unità, di cui una di personale dirigenziale di livello non generale e due di personale non dirigenziale, dipendenti di pubbliche amministrazioni centrali e di enti territoriali, previa intesa con le amministrazioni e con gli enti interessati, con esclusione del personale docente, educativo, amministrativo, tecnico e ausiliario delle istituzioni scolastiche.

In proposito, si stabilisce che il personale della struttura sia collocato fuori ruolo o in posizione di comando, distacco o altro analogo istituto o posizione previsti dai rispettivi ordinamenti, conservando lo stato giuridico e il trattamento economico fondamentale dell'amministrazione di appartenenza. Troverà applicazione l'articolo 70, comma 12 del decreto legislativo n. 165 del 2001, in tema di rimborso da parte del Commissario straordinario del trattamento economico fondamentale del personale comandato alle amministrazioni di appartenenza. Al personale non dirigenziale della struttura di supporto, sarà riconosciuto il trattamento economico "accessorio", ivi compresa l'indennità di amministrazione, del personale non dirigenziale del comparto della Presidenza del Consiglio dei ministri e, con uno o più provvedimenti del Commissario straordinario, potrà essere riconosciuta la corresponsione di compensi per prestazioni di lavoro straordinario nel limite massimo di 30 ore mensili effettivamente svolte, oltre a quelle già previste dai rispettivi ordinamenti e comunque nel rispetto della disciplina in materia di orario di lavoro. Al personale di livello dirigenziale sarà, invece, riconosciuta una retribuzione di posizione in misura equivalente ai valori economici medi attribuiti ai titolari di incarichi dirigenziali di livello non generale della Presidenza del Consiglio dei ministri, nonché un'indennità sostitutiva della retribuzione di risultato, determinata con provvedimento del Commissario straordinario, di importo non superiore al 50 per cento della retribuzione di posizione. Si precisa ulteriormente che, all'atto del collocamento fuori ruolo del suddetto personale, sarà reso indisponibile, nella dotazione organica dell'amministrazione di provenienza, per tutta la durata del collocamento fuori ruolo, un numero di posti equivalente dal punto di vista finanziario.

PCM	Stipendio CCNL 2019- 2021 (13 mesi)	Retribuzione di posizione fissa	Retribuzione di posizione variabile media	Retribuzione di risultato lordo dipendente	Oneri riflessi 38,38% (32,70% su retribuzione di risultato)	Retribuzione e <i>pro capite</i> totale lordo stato	incremento contrattuale CCNL 2022- 2024 5,78%	incremento contrattuale CCNL 2025-2027 5,40%	RETRIBUZIONE TOTALE PRO CAPITE LORDO STATO – CON INCR. CONTR. 5,78% CCNL 2022- 2024 & 5,40% CCNL 2025- 2027	UNITA' AUTORIZZATE	Onere 2026 (rateo giugno- dicembre)	Onere complessivo (a regime dal 2027)
DIRIGENTE II fascia A	47.015,77	13.629,81	32.116,66	22.483,23	42.954,16	158.199,63	9.143,94	9.036,55	176.380,13	1	102.889,00	176.381,00
Personale non dirigenziale prestato da Ministeri o altre PA compresi enti locali	Stipendio o 12 mensilità à CCNL 2019- 2021	Tredicesima	Indennità di Presidenza 12 mens. (70%)	Accessorio FUP (Flessibilità – art. 15 CCNI) a.l. +Ind. Spec. Org. (art. 18 CCNI) a.l.	Oneri riflessi 38,38% (32,70% su retribuzione accessoria)	Retribuzione e <i>pro capite</i> totale (fondamentale e accessorio – lordo Stato)	incremento contrattuale CCNL 2022- 2024 C=(A+B)*5,78 %	incremento contrattuale CCNL 2025-2027 D=(A+B+C)*5,40 %	RETRIBUZIONE TOTALE PRO CAPITE LORDO STATO – CON INCR. CONTR.	UNITA' AUTORIZZATE	Onere 2026 (rateo giugno- dicembre)	Onere complessivo (a regime dal 2027)
A-1	30.994,58	2.582,88	5.518,55	19.856,07	21.497,98	80.450,06	4.650,01	4.595,40	89.695,48	2	104.646,00	179.392,00
										UNITA' AUTORIZZATE	Onere 2026 (rateo giugno- dicembre)	Onere complessivo (a regime dal 2027)
TOTALE PERSONALE DIRIGENZIALE E NON DIRIGENZIALE										3	207.535	355.773

Straordinario	Aliquota oraria lordo Stato	Ore mensili	Ore annue	Onere annuo <i>pro capite</i>	Unità	Onere 2026 (rateo giugno-dicembre)	Onere 2027
	25,93	30	330	8.556,90	2	9.984,00	17.114,00

Totale personale amm.vo con straordinario	Onere 2026 (rateo giugno-dicembre)	Onere 2027
	217.518,00	372.886,00

Rileva che agli oneri, pari a euro 217.518 per l'anno 2026 e 372.886 per l'anno 2027, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del Fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma "Fondi di riserva e speciali" della missione "Fondi da ripartire" dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, che presenta le relative disponibilità.

Sul comma 8 la RT riferisce che la disposizione prevede che il Commissario straordinario si avvalga, nei limiti della dotazione di cui al comma 9, nell'esercizio delle proprie funzioni della società Infrastrutture Milano Cortina 2026 S.p.A. In considerazione di ciò, si precisa che il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di cui all'articolo 2-*bis*, comma 1, del decreto-legge 30 giugno 2025, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 2025, n. 118, dovrà tenere conto, ai fini della proroga dell'operatività della Società, anche delle funzioni alla stessa attribuite ai sensi del presente decreto-legge. Per l'esercizio delle proprie funzioni, il Commissario straordinario potrà altresì avvalersi delle amministrazioni pubbliche centrali o periferiche interessate, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, nonché, a titolo gratuito, del supporto tecnico-operativo di INVITALIA S.p.A.

In merito al comma 9, ivi si dispone che per l'esercizio delle proprie funzioni, compresa la stipula di eventuali convenzioni e la nomina di esperti per lo svolgimento dell'attività di indirizzo, coordinamento e monitoraggio al medesimo affidata, al Commissario straordinario sia riconosciuta una dotazione, nel limite di spesa di 500.000 euro per l'anno 2026 e di 1 milione di euro per l'anno 2027, mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, che presenta le relative disponibilità.

Conclude riferendo che agli "esperti" di cui al primo periodo è attribuito un compenso fino all'importo massimo annuo di euro 80.000 a lordo dei contributi previdenziali e degli oneri fiscali a carico dell'amministrazione per singolo incarico nell'ambito del predetto limite di spesa.

La RT precisa infine che al Commissario straordinario di cui al comma 1 sia intestata apposita contabilità speciale, aperta presso la Tesoreria dello Stato, gestita in conformità alle procedure di cui all'articolo 4, comma 3-bis, del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 giugno 2019, n. 55.

Il prospetto riepilogativo degli effetti d'impatto attesi sui saldi di finanza pubblica ascrive alle norme i seguenti effetti in conto maggiori /minori spese correnti per il solo biennio 2026/2027 come segue:

(milioni di euro)

Co.	Descrizione	e/s	nat	Saldo netto da finanziare				Fabbisogno				Indebitamento netto				
				2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029	
7	Nomina del Commissario straordinario e della struttura di supporto per la ricognizione dei fabbisogni e per l'attuazione del programma di interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale	Personale	S	C	0,2	0,4			0,2	0,4			0,2	0,4		
		Personale – effetti riflessi	E	TC					0,1	0,2			0,1	0,2		
		Straordinario	S	C	0,01	0,02			0,01	0,02			0,01	0,02		
		Straordinario – effetti riflessi	E	TC					0,00	0,01			0,00	0,01		
	Riduzione Tabella A – MIT	S	C	-0,2	-0,4			-0,2	-0,4			-0,2	-0,4			
9	Nomina del Commissario straordinario e della struttura di supporto per la ricognizione dei fabbisogni e per l'attuazione del programma di interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale – Convenzioni ed esperti		S	C	0,5	1,0			0,5	1,0			0,5	1,0		
		Riduzione Tabella A – MIT	S	C	-0,5	-1,0			-0,5	-1,0			-0,5	-1,0		

Al riguardo, per i profili di quantificazione, in linea di massima, in considerazione della dettagliata illustrazione in RT dei criteri e dei parametri considerati nella stima degli oneri annui attesi per il biennio 2026 -2027 relativamente al contingente previsto di n. n. 3 unità (n. 1 dirigente di II e n.2 unità di livello A1 della PCM), comprensivi degli incrementi accordati in sede di Contrattazione nazionale per il triennio 2022/2024 (il 5,78%) e per il 2025/2027 (il 5,4%), nonché dell'indicazione degli elementi retributivi inerenti sia il trattamento “principale” che quello “accessorio” (lordo Stato), relativamente alla unità di livello dirigenziale di II fascia e le n. 2 unità non dirigenziali della PCM, si conferma la prudenzialità degli importi ivi indicati³.

³ A tale proposito, dal confronto dei dati riportati dalla RT in esame con quelli riportati dal Conto Annuale (al 2024) della R.G.S. relativamente alle retribuzioni medie per comparto/Amministrazioni. Il dato delle retribuzioni dirigenziali della presidenza del Consiglio per i dirigenti di seconda fascia, indica una retribuzione annua di 122.486 euro (lordo Stato); di cui 50.120 euro medi riferibili alle componenti retributive del trattamento economico “fondamentale” e 72.366 euro riferibili agli istituti del trattamento accessorio. Mentre per i dipendenti dell'area non dirigenziale della PCM, gli stessi dati indicano una retribuzione media annua di 73.461 euro medi lordi (lordo Stato), di cui 38.189 euro medi riferibili al trattamento fondamentale e 35.373 euro riferibili agli istituti economici del trattamento accessorio. Gli analoghi dati prodotti dall'ARAN indicano valori “medi” relativi alla retribuzione dei dirigenti di II pari a 131.771 euro, e di 64.745 euro per i dipendenti delle aree non dirigenziali di livello A e 59.492 euro per i dipendenti di livello B. Cfr. Ministero dell'economia e delle finanze, Dipartimento della R.G.S., I.GOP., Conto Annuale al 2024, tavole sul sito del Dipartimento; ARAN, Tavole retribuzioni medie al 2024 per comparto e profilo di inquadramento, Presidenza del Consiglio. Cfr. CCNL 2019/2021 Area V della presidenza del Consiglio, sottoscritto il 27 febbraio 2026, articolo 20;

In relazione poi alla previsione che all'atto del collocamento fuori ruolo del suddetto personale, per cui è previsto sia reso indisponibile, nella dotazione organica dell'amministrazione di provenienza, per tutta la durata del collocamento fuori ruolo, un numero di posti equivalente, dal punto di vista finanziario, non ci sono particolari osservazioni. A tale proposito, si rammenta che tale clausola è ormai di diffuso utilizzo, al fine di assicurare la piena neutralità finanziaria dell'attivazione dell'istituto del fuori ruolo, per cui la normativa vigente stabilisce che la neutralizzazione nel limite di una posizione del profilo "iniziale" dell'organico corrispondente presso l'Amministrazione di appartenenza⁴.

Quindi, venendo i profili di copertura delle norme di spesa, dal momento che si prevede a tal fine la compensazione degli oneri previsti per il 2026 e 2027, nell'ambito della dotazione dei fondi speciali di parte corrente, ricorrendo all'accantonamento riferibile al dicastero delle infrastrutture, non si formulano osservazioni, posto che il citato accantonamento reca le occorrenti disponibilità.

Le disposizioni stabiliscono poi che i dipendenti collocati in posizione dei "fuori ruolo" ai fini in esame, restino in tale *status* sino alla cessazione dell'ufficio del Commissario straordinario, per cui la determinazione dell'onere e la relativa copertura sono indicati per le sole annualità 2026 e 2027, in coerenza con la prevista cessazione del commissariato straordinario, che avrà luogo non oltre il 3 dicembre 2027.

Sul comma 8, laddove è invece stabilito che, per le proprie funzioni, il Commissario straordinario potrà altresì avvalersi delle amministrazioni pubbliche centrali o periferiche interessate, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, nonché, a titolo gratuito, del supporto tecnico-operativo di INVITALIA S.p.A., nulla da osservare.

Infine, in merito al comma 9, laddove è prevista la stipula di contratti con "esperti" per cui è previsto un compenso massimo di 80.000 euro al lordo dei contributi previdenziali e degli oneri fiscali a carico dell'amministrazione per ogni singolo incarico, si evidenzia che ciò potrà aver luogo nell'ambito del limite di spesa indicato in 0,5 milioni di euro per il 2026 e 1 milione di euro per il 2027.

Sulla apertura di una contabilità speciale di tesoreria in favore del Commissario straordinario, nulla da osservare.

Articolo 4

(Fondo di garanzia per morosità incolpevole per contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica)

Il comma 1 istituisce, nell'ambito dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, un Fondo di garanzia con una dotazione iniziale pari a 22 milioni di euro per l'anno 2026 e 2 milioni di euro per l'anno 2027, destinato alla copertura del rischio di morosità incolpevole e del deposito

CCNI del personale dell'area dirigenziale Presidenza del Consiglio dei ministri, sottoscritto il 26 luglio 2025. Capo III, articoli 21-23. La retribuzione di "posizione", parte fissa e variabile, dei dirigenti di II fascia "aggiornata" va dai 13.629,81 ai max 32 000 euro annui. Quella di "risultato" è corrisposta l'anno successivo a quello di riferimento, previa valutazione positiva dei risultati raggiunti in relazione agli obiettivi assegnati e arriva a max 30.000 euro annui.

⁴ Articolo 58, comma 2, del D.P.R. 3/1957.

cauzionale connessi ai contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica nel caso di sopravvenuta impossibilità del conduttore di adempiere alle obbligazioni contrattuali di pagamento per cause non imputabili alla sua volontà, e alimentato con quota parte dei canoni di locazione versati dai conduttori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Il Fondo nei limiti delle somme erogate, si surroga nei diritti del locatore. Agli oneri derivanti dal presente comma, pari a 22 milioni di euro per l'anno 2026 e a 2 milioni di euro per l'anno 2027, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli di cui all'articolo 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102.

Il comma 2 affida ad un decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, la definizione dell'entità della quota del canone di locazione destinato al Fondo di cui al comma 1, i criteri e le condizioni di accesso al medesimo Fondo, le modalità di erogazione e di surrogazione, le procedure di verifica del rispetto del limite di spesa di cui al medesimo comma 1 e ogni altra disposizione attuativa.

La RT annessa al DDL iniziale, oltre a ribadire il contenuto della norma evidenzia che agli oneri derivanti dalla dotazione iniziale del Fondo, pari a 22 milioni di euro per l'anno 2026 e a 2 milioni di euro per l'anno 2027, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli istituito nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Le relative risorse sono appostate sul capitolo 1693 p.g. 1.

Il rappresentante del Governo, nel corso dell'esame del provvedimento alla Camera dei deputati, ha assicurato che il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli di cui all'articolo 6, comma 5, del decreto-legge n. 102 del 2013 reca le disponibilità necessarie a far fronte alla riduzione disposta, con finalità di copertura finanziaria, dal comma 1, della disposizione in esame e il suo integrale utilizzo non pregiudica la realizzazione di programmi di spesa già avviati a valere sulle medesime risorse.

Il prospetto riepilogativo degli effetti d'impatto attesi sui saldi di finanza pubblica ascrive alle norme i seguenti effetti:

(milioni di euro)

Co.	Descrizione	e/s	nat	Saldo netto da finanziare				Fabbisogno				Indebitamento netto			
				2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029
1	Istituzione di un fondo di garanzia finalizzato alla copertura del rischio di morosità incolpevole e del deposito cauzionale connessi ai contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica	S	K	22,0	2,0			22,0	2,0			22,0	2,0		
1	Riduzione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, di cui all'art. 6, c. 5, del D.L. 102/2013	S	C	-22,0	-2,0			-22,0	-2,0			-22,0	-2,0		

Al riguardo, tenuto conto dei chiarimenti forniti dal rappresentante del Governo, non si hanno osservazioni da formulare.

Articolo 4-bis
**(Disposizioni in materia di priorità delle famiglie cui appartengono soggetti con
disabilità grave nell'accesso alle prestazioni del Fondo di garanzia per la prima
casa)**

Il comma 1 include, a decorrere dal trentesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, tra le categorie prioritarie esclusivamente ammesse all'accesso al Fondo di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge n. 147 del 2013 (Fondo di garanzia per la prima casa⁵), le seguenti categorie:

- a) le persone con disabilità permanente accertata ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104 del 1992 (quindi caratterizzata da gravità, con la necessità di un intervento assistenziale permanente, continuativo e globale nella sfera individuale o in quella di relazione);
- b) i componenti di un nucleo familiare al quale appartenga da almeno due anni un familiare convivente, che sia figlio o figlia ovvero fratello o sorella del richiedente, con disabilità permanente accertata ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104 del 1992.

Il comma 2 prevede che, per le domande di accesso al credito presentate dai soggetti di cui al comma 1, la garanzia del Fondo di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge n. 147 del 2013, sia rilasciata nella misura del 50% della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi, ovvero nella misura dell'80% della quota capitale nel caso in cui i soggetti richiedenti di cui al comma 1 abbiano un valore dell'ISEE non superiore a 40.000 euro annui.

Il comma 3 dispone l'accantonamento, per le garanzie rilasciate alle condizioni di cui ai commi 1 e 2, a titolo di coefficiente di rischio, di un importo non inferiore al 10% dell'importo garantito del finanziamento.

Il comma 4 prevede l'applicazione alle operazioni di finanziamento ammesse alla garanzia del Fondo di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge n. 147 del 2013, alle condizioni di cui ai commi 1 e 2, delle disposizioni introdotte dall'articolo 35-bis del decreto-legge n. 144 del 2022 (ai sensi delle quali l'elevazione della garanzia fino all'80% della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi, può essere riconosciuta anche nei casi in cui il tasso effettivo globale (TEG) sia superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM), nella misura massima del differenziale, se positivo, tra la media del tasso *interest rate swap* a 10 anni pubblicato ufficialmente, calcolata nel mese precedente al mese di erogazione, e la media del tasso *interest rate swap* a 10 anni pubblicato ufficialmente del trimestre sulla base del quale è stato calcolato il TEGM in vigore).

⁵ Il Fondo prevede la concessione di garanzie a prima richiesta su mutui, dell'importo massimo di 250.000 euro, per l'acquisto - ovvero per l'acquisto anche con interventi di ristrutturazione purché con accrescimento dell'efficienza energetica - di unità immobiliari site sul territorio nazionale da adibire ad abitazione principale del mutuatario. I soggetti beneficiari sono esclusivamente:

- 1) giovani coppie;
- 2) nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;
- 3) conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati;
- 4) giovani che non hanno compiuto 36 anni di età.

Il Fondo concede garanzie, a prima richiesta, su mutui ipotecari o su portafogli di mutui ipotecari, nella misura massima del 50% della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti, connessi all'acquisto e ad interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari, site sul territorio nazionale, da adibire ad abitazione principale del mutuatario, con le priorità sopra ricordate. Gli interventi del Fondo di garanzia per la prima casa sono assistiti dalla garanzia dello Stato, quale garanzia di ultima istanza. Ferma l'ipotesi di accesso alla garanzia al 50%, è stata prevista, dall'articolo 64, comma 3, del decreto-legge n. 73 del 2021, la possibilità di richiedere l'innalzamento della garanzia all'80% per i soggetti aventi diritto con un ISEE non superiore a 40.000 euro annui e richiedono un mutuo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori. Tale possibilità originariamente prevista fino al 31 dicembre 2021 è stata più volte prorogata, da ultimo fino al 31 dicembre 2027 dalla legge di bilancio per il 2025.

Il comma 5 incrementa, per le finalità di cui al comma 1, il Fondo di garanzia per la prima casa di 6 milioni di euro per l'anno 2026 e di 8 milioni di euro per l'anno 2027. Ai relativi oneri si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 1, comma 199, della legge n. 190 del 2014 (Fondo per le esigenze indifferibili, iscritto sul capitolo 3073 dello stato di previsione del Ministero dell'economia).

La RT non analizza la disposizione, aggiunta dalla Camera dei deputati.

Al riguardo, preso atto che l'onere è limitato all'entità dello stanziamento, che il Fondo può assumere impegni di garanzia entro un limite massimo complessivo determinato annualmente dalla legge di bilancio, come confermato dal rappresentante del Governo⁶, e che l'accantonamento previsto per i finanziamenti concessi è prudenziale, appare comunque opportuno acquisire elementi di valutazione volti a verificare la congruità delle risorse indicate rispetto ai nuovi, presumibili maggiori impegni a carico del predetto Fondo, atteso che, sul punto, il rappresentante del Governo durante l'esame in prima lettura si è limitato ad assicurare che le risorse aggiuntive sono stanziare “al fine di considerare l'ampliamento della platea di soggetti che possono beneficiare delle garanzie offerte dal medesimo Fondo disposto dal comma 1”⁷, senza tuttavia fornire dati a supporto di tale asserzione.

Si ricorda che il Fondo, iscritto sul capitolo 7077 dello stato di previsione del MEF, ma gestito fuori bilancio dalla Consap, reca uno stanziamento, classificato integralmente come disponibile, di 270 milioni di euro sia per il 2026 che per il 2027, e presentava, come risulta dall'allegato tecnico all'ultima legge di bilancio⁸, alla data del 30 giugno 2025 giacenze complessive pari a oltre 2,3 miliardi di euro.

Nulla da osservare per i profili di copertura, conformemente a quanto assicurato anche dal rappresentante del Governo⁹, atteso che il Fondo per esigenze indifferibili reca tuttora oltre 56 milioni di euro disponibili per il 2026 (a fronte di uno stanziamento iniziale prossimo a 60 milioni) e presenta risorse appostate per il 2027 pari a quasi 60,8 milioni di euro.

Articolo 4-ter

(Incremento del fondo finalizzato a corrispondere un contributo per le spese di locazione abitativa sostenute dagli studenti fuori sede)

La disposizione prevede che il fondo di cui al comma 526 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2020, n. 178, relativamente al riconoscimento di un contributo finalizzato alla copertura delle spese di locazione abitativa sostenute dai gli studenti “fuori sede” iscritti alle università statali, residenti in luogo diverso rispetto a quello dove è ubicato l'immobile locato, è incrementato di 8,5 milioni di euro per

⁶ V. Camera dei deputati, Bollettino delle Giunte e delle Commissioni parlamentari, 19 giugno 2026, pag. 21.

⁷ *Ibidem*.

⁸ Vedere pagina 1984 del seguente link https://www.rgs.mef.gov.it/Documenti/VERSIONE-I/attivita_istituzionali/formazione_e_gestione_del_bilancio/bilancio_di_previsione/bilancio_finanziario/2026-2028/DLB/DLB-04-AT-020-MEF.pdf

⁹ V. Camera dei deputati, Bollettino delle Giunte e delle Commissioni parlamentari, 19 giugno 2026, pag. 21.

l'anno 2026. E' previsto che agli oneri derivanti dall'attuazione del presente comma, pari a 8,5 milioni di euro per l'anno 2026, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2026, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero dell'università e della ricerca.

L'integrazione è stata inserita nel corso dell'esame svoltosi in prima lettura ed è al momento sprovvista di **RT**.

Al riguardo, per i profili di quantificazione, ivi tratta dosi di autorizzazione di spesa chiaramente predisposto come limite massimo di spesa per il 2026¹⁰, non ci sono osservazioni.

Quanto ai profili di copertura, dal momento che si provvede a tal fine a valere della riduzione della dotazione prevista per i Fondi speciali di parte corrente iscritti nel bilancio 2026/2028, ricorrendo a tal fine alle disponibilità riferibili agli accantonamenti del Ministero dell'università e della ricerca, non ci sono osservazioni.

Articolo 5

(Riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti)

La norma, modificata dalla Camera dei deputati, prevede che il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, stabilisce con decreto le procedure con cui i comuni, gli enti pubblici anche territoriali, nonché le aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, comunque denominate, possono alienare gli immobili di loro proprietà facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale. È riconosciuto il diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile in favore dell'assegnatario non moroso nel pagamento del canone di locazione o degli oneri accessori, purché il soggetto interessato non sia proprietario di un'altra abitazione. Il citato decreto individua altresì i criteri per la selezione degli immobili che, in ragione del relativo valore di mercato, possono essere sottoposti alle procedure di alienazione. Alla destinazione dei proventi derivanti dalle alienazioni di cui al presente articolo, da individuare in coerenza con il percorso della spesa netta di cui al regolamento (UE) 2024/1263 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 29 aprile 2024, e fermo restando il rispetto degli equilibri di finanza pubblica, si provvede con specifico provvedimento. Qualora i proventi siano di competenza degli enti territoriali, il provvedimento è adottato previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

La RT annessa al DDL iniziale ribadisce il contenuto della disposizione.

In merito alle modifiche intercorse durante l'esame del provvedimento alla Camera dei deputati, **il rappresentante del Governo** ha segnalato che le medesime, relative alla destinazione dei proventi derivanti dalle alienazioni di immobili di edilizia residenziale pubblica, al pari del testo iniziale del medesimo articolo, non comportano effetti negativi per l'equilibrio dei bilanci delle amministrazioni interessate, individuando una

¹⁰ Si segnala che il capitolo interessato è il 1815 Stato di previsione del MUR, avente ad oggi una dotazione annua ai sensi della legislazione e vigente di 7,7 milioni di euro.

destinazione delle risorse derivanti dalle future alienazioni coerente con il rispetto dei complessivi obiettivi di finanza pubblica.

Il prospetto riepilogativo degli effetti d'impatto attesi sui saldi di finanza pubblica non espone valori.

Al riguardo, alla luce delle rassicurazioni fornite dal rappresentante del Governo e considerato che la destinazione dei proventi in esame deve rispettare il conseguimento degli equilibri di bilancio delle amministrazioni interessate, non si hanno osservazioni da formulare.

Articolo 6

(Edilizia residenziale sociale da destinare a locazione di lunga durata con facoltà di riscatto predefinita)

Il comma 1 prevede la possibilità che le risorse relative ai progetti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente, ivi compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione, senza consumo di suolo, ovvero di acquisto e trasformazione immobiliare di edifici o complessi di edifici di proprietà unitaria composti da almeno 25 unità immobiliari, siano destinate a progetti di edilizia sociale, inclusi i progetti realizzati ai sensi dell'articolo 2 per la concessione dell'abitazione principale degli assegnatari in locazione di lunga durata, con facoltà di riscatto progressiva, secondo scadenze predefinite.

Il comma 2 stabilisce che le unità immobiliari sono assoggettate ad apposito atto d'obbligo da trasciversi a favore del comune in cui gli edifici sono ubicati, recante l'impegno a mantenerne la destinazione a locazione di lunga durata in base alle convenzioni sottoscritte con il comune di competenza. Le predette convenzioni definiscono, in particolare, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione in caso di vendita delle unità immobiliari da parte dell'originario locatario all'esito del riscatto.

Il comma 3 dispone che gli immobili oggetto della disciplina in esame devono rispondere a *standard* di elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica e tecnologica.

La RT annessa al DDL iniziale, oltre a ribadire il contenuto delle disposizioni afferma che le previsioni di cui al comma 2, che prevede l'assoggettamento delle unità immobiliari a un atto d'obbligo, da trascrivere a favore del Comune territorialmente competente, nonché la stipula di apposite convenzioni volte a disciplinare la destinazione a locazione di lunga durata e i vincoli sul prezzo di cessione in caso di riscatto, hanno carattere meramente regolatorio e procedimentale e rientrano nell'ordinaria attività amministrativa dei comuni. Le relative attività sono svolte utilizzando le risorse umane, strumentali e finanziarie già disponibili a legislazione vigente e non determinano nuovi o maggiori oneri a carico dei bilanci degli enti territoriali.

Evidenzia in merito al comma 3, che stabilisce che gli immobili oggetto degli interventi debbano rispondere a standard di elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica e tecnologica, che la norma non comporta effetti finanziari, in quanto si inserisce nel quadro degli standard qualitativi già previsti dalla normativa vigente in

materia di edilizia pubblica e di efficientamento energetico e ambientale, cui le amministrazioni si conformano nell'ambito delle risorse già destinate agli interventi edilizi.

Il prospetto riepilogativo degli effetti d'impatto attesi sui saldi di finanza pubblica non espone valori.

Al riguardo, stante le rassicurazioni fornite dalla RT, non si hanno osservazioni da formulare.

Articolo 7

(Istituzione dello strumento finanziario «Fondo housing coesione»)

Il comma 1 autorizza il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri a sottoscrivere nell'anno 2026 quote per un importo pari a 100 milioni di euro di un apposito fondo denominato «Fondo *housing coesione*», istituito dalla società Investimenti immobiliari italiani – società di gestione del risparmio (INVIMIT SGR S.p.A.) ai sensi dell'articolo 33, comma 1, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98. Ai relativi oneri, pari a 100 milioni di euro per l'anno 2026, si provvede mediante corrispondente riduzione delle risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione, periodo di programmazione 2021-2027, di cui all'articolo 1, comma 177, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, e attribuzione delle stesse ad apposito capitolo dello stato di previsione del MEF per il successivo trasferimento al bilancio autonomo della Presidenza del Consiglio dei ministri.

Il comma 2 autorizza il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri, altresì, a sottoscrivere ulteriori quote del Fondo *housing coesione* istituito ai sensi del comma 1, a valere sulle risorse del Fondo di rotazione di cui all'articolo 5 della legge 16 aprile 1987, n. 183, derivanti dalla riduzione del cofinanziamento nazionale del Programma Nazionale Metro Plus e Città medie del Sud 2021-2027 approvata con decisione della Commissione europea C(2025)9104 final del 17 dicembre 2025, nella misura determinata dal Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile (CIPESS) mediante apposita delibera adottata su proposta dell'Autorità politica delegata in materia di politiche di coesione. In caso di sottoscrizione delle quote del fondo ai sensi del primo periodo, la ripartizione territoriale tra le città metropolitane delle relative politiche di investimento tiene conto anche dell'entità della riduzione del cofinanziamento nazionale di ciascun piano operativo del citato Programma Nazionale Metro Plus e Città medie del Sud 2021-2027.

Il comma 3 autorizza il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri a sottoscrivere il regolamento di gestione del fondo predisposto da INVIMIT SGR S.p.A., d'intesa con il predetto Dipartimento, con il quale sono definite le modalità di adesione al fondo, le politiche di investimento, le tempistiche di realizzazione degli interventi, le procedure e le modalità di verifica, di controllo e di rendicontazione degli stessi, nel rispetto del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, ai sensi degli articoli 8 e 21 della legge 6 febbraio 1996, n. 52, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, nonché, ai fini dell'adesione al fondo da parte delle pubbliche amministrazioni di cui ai commi 4 e 5, del regolamento (UE) 2021/1060 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 giugno 2021, e degli ulteriori regolamenti europei applicabili, dei criteri di selezione stabiliti nei programmi europei e dei vincoli territoriali previsti dalla normativa dell'Unione europea.

Il comma 4 prevede la facoltà per le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano di sottoscrivere quote del fondo istituito ai sensi del comma 1, utilizzando le risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione, periodo di programmazione 2021-2027, di cui all'articolo 1, comma 177, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, appositamente finalizzate negli accordi per la coesione sottoscritti ai

sensi dell'articolo 1, comma 178, lettera *d*), della medesima legge n. 178 del 2020, nel rispetto dei cronoprogrammi finanziari previsti negli accordi medesimi. La sottoscrizione delle quote del fondo da parte delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano può avvenire, altresì, utilizzando quote delle risorse dalle medesime destinate alla realizzazione di interventi in materia di politiche abitative pubbliche e sociali anche in attuazione dell'intesa sancita in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano nella seduta del 29 dicembre 2025, afferenti alla politica di coesione europea del ciclo 2021-2027, nella misura autonomamente determinata da ciascuna regione e provincia autonoma di Trento e di Bolzano, nel rispetto del regolamento (UE) 2021/1060 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 giugno 2021, e degli altri regolamenti unionali in materia di politiche di coesione, nonché dei criteri di selezione dei programmi e dei vincoli territoriali. A fini della sottoscrizione delle quote del fondo, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano stipulano con INVIMIT SGR S.p.A. gli accordi di finanziamento di cui all'articolo 59 del citato regolamento (UE) 2021/1060.

Il comma 5 prevede la possibilità che quote del fondo istituito ai sensi del comma 1 siano sottoscritte dalle amministrazioni centrali titolari di Programmi nazionali che hanno destinato nei rispettivi programmi risorse alle priorità relative all'edilizia abitativa sostenibile e a prezzi accessibili, nel rispetto del regolamento (UE) 2021/1060 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 giugno 2021, e degli altri regolamenti unionali in materia di politiche di coesione, nonché dei criteri di selezione dei programmi e dei vincoli territoriali. A fini della sottoscrizione delle quote del fondo, le amministrazioni centrali di cui al primo periodo stipulano con INVIMIT SGR S.p.A. gli accordi di finanziamento di cui all'articolo 59 del citato regolamento (UE) 2021/1060.

Il comma 6 stabilisce che in caso di sottoscrizione delle quote del fondo anche da parte delle regioni o delle province autonome di Trento e di Bolzano, ai sensi del comma 4, ovvero da parte delle amministrazioni centrali, ai sensi del comma 5, nell'ambito del fondo sono istituiti comparti dedicati al Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri, nonché a ciascuna regione, provincia autonoma o amministrazione centrale sottoscrittrice, idonei a garantire una adeguata segregazione contabile relativa alle risorse europee e nazionali.

Il comma 7, modificato dalla Camera dei deputati, dispone il versamento dei proventi derivanti dall'alienazione delle quote sottoscritte ai sensi dei commi 1 e 2 ad apposito capitolo dello stato di previsione dell'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnati al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato; quelli derivanti dall'alienazione delle quote sottoscritte ai sensi del comma 4, primo periodo (risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione, periodo di programmazione 2021-2027, di cui all'articolo 1, comma 177, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, appositamente finalizzate negli accordi per la coesione sottoscritti ai sensi dell'articolo 1, comma 178, lettera *d*), della medesima legge n. 178 del 2020), sono destinati alla riduzione anticipata del debito delle Regioni e delle Province autonome e, in assenza di debito o per la parte eccedente lo stesso, previo versamento ad apposito capitolo dello stato di previsione dell'entrata del bilancio dello Stato, al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato.

Il comma 8 prevede una apposita informativa annuale da parte del Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione sull'applicazione delle disposizioni del presente articolo, nell'ambito della relazione sugli interventi realizzati nelle aree sottoutilizzate allegata al Documento di economia e finanza e presentata alle Camere ai sensi dell'articolo 10, comma 7, della legge 31 dicembre 2009, n. 196.

La RT annessa al DDL iniziale afferma che la disposizione autorizza, al **comma 1**, il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri a sottoscrivere quote del fondo immobiliare denominato “Fondo *housing* -coesione” (di seguito, anche “Fondo”), istituito e gestito dalla società Investimenti Immobiliari Italiani

– Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (INVIMIT SGR), per un importo pari a 100 milioni di euro per l'anno 2026.

Alla copertura dei relativi oneri si provvede mediante corrispondente riduzione delle risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione (FSC), periodo di programmazione 2021-2027, di cui all'articolo 1, comma 177, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, con contestuale trasferimento delle risorse su apposito capitolo del bilancio autonomo della Presidenza del Consiglio dei ministri, al fine di consentire al Dipartimento per le politiche di coesione la successiva sottoscrizione delle quote del fondo.

In merito al **comma 2** che prevede la possibilità di sottoscrivere ulteriori quote del fondo utilizzando risorse del Fondo di rotazione per l'attuazione delle politiche comunitarie, di cui all'articolo 5 della legge 16 aprile 1987, n. 183, derivanti dalla riduzione del cofinanziamento nazionale del Programma Nazionale Metro Plus e Città medie del Sud, approvata con decisione della Commissione europea C(2025)9104 final del 17 dicembre 2025, la RT evidenzia che si tratta di risorse già disponibili a legislazione vigente, la cui destinazione allo scopo, nella misura che sarà individuata, è rimessa ad una apposita delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile (CIPESS).

La RT specifica che dalle informazioni trasmesse le risorse destinate al “Fondo *housing*- coesione”, di cui ai commi 1 e 2, costituiscono risorse disponibili e, pertanto, non risultano già impegnate o assegnate a specifici interventi in corso di attuazione.

Con riferimento al **comma 3**, la RT, oltre a ribadire il contenuto della disposizione, relativamente ai profili economico-finanziari precisa che il regolamento di gestione disciplinerà anche le condizioni applicabili ai sottoscrittori del Fondo secondo criteri pienamente coerenti con la prassi di mercato e con i modelli già adottati in occasione di analoghe iniziative promosse dal Ministero dell'economia e delle finanze. In particolare, con riferimento alla struttura commissionale, essa verrà definita in linea con quanto previsto per fondi di investimento gestiti ai sensi del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 e della relativa normativa di attuazione (ivi inclusa la disciplina secondaria emanata da Banca d'Italia e CONSOB).

Le commissioni, così come gli altri oneri di struttura — inclusi quelli relativi alla banca depositaria, alla società di revisione e a eventuali servizi specialistici — sono posti a carico del Fondo e trovano copertura nelle relative disponibilità.

In merito al regime dei proventi generati dall'operatività del Fondo *housing* - coesione, precisa che il Fondo maturerà proventi prevalentemente dagli utili distribuiti dai fondi immobiliari target partecipati, in proporzione alle quote detenute, derivanti principalmente dalla gestione a reddito degli asset (locazione a lungo termine).

Relativamente al **comma 4** che prevede la possibilità per le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano di sottoscrivere quote del Fondo, la RT per quanto concerne l'utilizzo delle risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione, precisa che le risorse previste dagli Accordi per la coesione e destinate a interventi in materia di politiche abitative pubbliche ammontano, complessivamente, a circa 672 milioni di euro. Conseguentemente, sarà possibile procedere alla sottoscrizione delle quote del

Fondo utilizzando soltanto le risorse non già assegnate al finanziamento di specifici interventi, in coerenza con il cronoprogramma finanziario di ciascun Accordo per la coesione e con quanto previsto dall'articolo 1, commi 750 e 754, della legge 30 dicembre 2025, n. 199.

Si prevede inoltre che ai fini della sottoscrizione delle quote del Fondo, nel rispetto della disciplina eurounitaria di riferimento, le regioni e le province autonome sottoscrivano appositi accordi di finanziamento con il soggetto gestore, volti a disciplinare, le modalità di attuazione e gestione delle risorse europee della politica di coesione conferite, nonché gli obblighi in materia di monitoraggio e rendicontazione. A tali eventuali partecipazioni si provvede nell'ambito delle risorse già programmate e disponibili a legislazione vigente.

In merito al **comma 5** che estende la possibilità di partecipazione al Fondo alle amministrazioni centrali titolari di Programmi nazionali della politica di coesione 2021-2027, anche in tal caso, la RT sottolinea che alla eventuale partecipazione si provvederà nell'ambito delle risorse già programmate e disponibili a legislazione vigente.

Con riferimento ai commi 4 e 5, precisa che l'adesione al "Fondo *housing* – coesione" da parte delle regioni, delle province autonome e delle amministrazioni centrali titolari di programmi finanziati con risorse europee della politica di coesione rappresenta una facoltà e non un obbligo, configurandosi come opzione di riprogrammazione delle risorse nell'ambito degli strumenti programmatori vigenti.

In merito alla istituzione di comparti dedicati a ciascun soggetto sottoscrittore di cui al comma 6, la RT evidenzia che tale previsione è finalizzata ad assicurare la separazione contabile delle risorse conferite dai diversi soggetti e a garantire la corretta gestione e rendicontazione delle stesse, in coerenza con le disposizioni della normativa europea in materia di strumenti finanziari. La disposizione ha carattere prettamente procedurale.

Infine, la RT ribadisce il contenuto dei commi 7 e 8.

Il rappresentante del Governo, nel corso dell'esame del provvedimento alla Camera dei deputati, ha chiarito che la sottoscrizione, da parte del Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri, delle quote del «Fondo *housing* coesione», autorizzata dal presente articolo, appare qualificabile, ai fini della contabilità nazionale, come acquisizione di attività finanziarie e, pertanto, coerentemente classificabile tra le operazioni finanziarie, senza effetti sull'indebitamento netto delle amministrazioni pubbliche, dal momento che il Fondo in questione si configura quale fondo comune di investimento chiuso immobiliare riservato e opera secondo criteri di investimento propri degli strumenti finanziari, mediante la sottoscrizione di quote di OICR immobiliari di secondo livello, selezionati e gestiti secondo logiche di mercato e orientati alla valorizzazione del capitale investito, in coerenza con la disciplina degli strumenti finanziari prevista dal regolamento (UE) 2021/1060 e con la normativa nazionale applicabile ai fondi di investimento.

Il prospetto riepilogativo degli effetti d'impatto attesi sui saldi di finanza pubblica ascrive alle norme i seguenti effetti:

(milioni di euro)

Co.	Descrizione	e/s	nat	Saldo netto da finanziare				Fabbisogno				Indebitamento netto					
				2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029		
				1	Istituzione e sottoscrizione di quote dello strumento finanziario "Fondo Housing - Coesione" da parte del Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri, finalizzata al contrasto del disagio abitativo sul territorio nazionale	S	K	100				100					
1	Riduzione del Fondo per lo sviluppo e la coesione, periodo di programmazione 2021-2027, di cui all'art. 1, c. 177, della L. 178/2020	S	K	-100				-100					-100				

Al riguardo, con riferimento alla contabilizzazione degli effetti finanziari sui saldi di finanza pubblica di cui al comma 1, tenuto conto dei chiarimenti forniti dal rappresentante del Governo che in merito alla sottoscrizione, da parte del Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri, delle quote del «Fondo housing coesione», ha qualificato l'operazione, ai fini della contabilità nazionale, come acquisizione di attività finanziarie e, pertanto, coerentemente classificabile tra le operazioni finanziarie, senza effetti sull'indebitamento netto delle amministrazioni pubbliche, non si formulano osservazioni.

Altresì, non si hanno osservazioni da formulare, relativamente alle modifiche apportate al comma 7, considerato che le medesime si limitano a specificare quali risorse possano essere utilizzate delle Regioni e delle Province autonome alla riduzione anticipata del proprio debito.

Per i profili di copertura finanziaria, si segnala che il Fondo per lo sviluppo e la coesione, iscritto sul capitolo 8000 dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, reca nell'ambito del vigente bilancio triennale dello Stato uno stanziamento pari a 8.506.770.000 euro per l'anno 2026. Sulla base di un'interrogazione alla banca dati della RGS risulta che, per l'anno 2026 sul predetto capitolo è stato accantonato un importo equivalente alla riduzione operata dalla disposizione in esame. Ciò premesso, non si hanno osservazioni.

Articolo 8

(Disposizioni di semplificazione e di coordinamento)

Il comma 1 prevede l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 10, comma 7-ter, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76¹¹, agli interventi di ristrutturazione urbanistica, edilizia o di demolizione e ricostruzione di cui al presente capo I.

¹¹ Il comma 7-ter dell'art. 10 del D.L. 76/2020 reca un regime procedurale agevolato per la realizzazione, da parte di pubbliche amministrazioni, di società da esse controllate o partecipate, ovvero di investitori istituzionali, di opere edilizie destinate a infrastrutture sociali, strutture scolastiche e universitarie, residenze per studenti, strutture e residenze sanitarie o assistenziali, ostelli, strutture sportive di quartiere ed edilizia residenziale sociale comunque denominata. Si prevede, per tali interventi, la possibilità di un incremento fino

Il comma 2, ai fini dell'approvazione degli atti necessari alla realizzazione degli interventi di cui al comma 1, prevede la convocazione da parte del soggetto attuatore di una conferenza di servizi semplificata ai sensi dell'articolo 14-*bis* della legge 7 agosto 1990, n. 241, alla quale partecipano tutte le amministrazioni interessate, comprese le amministrazioni preposte alla tutela ambientale, del patrimonio culturale, del paesaggio e della salute. La conferenza di servizi si conclude nel termine di trenta giorni dalla sua convocazione ovvero, per i casi in cui siano presenti amministrazioni preposte alla tutela degli interessi di cui all'articolo 14-*quinquies*, comma 1, della citata legge n. 241 del 1990, nel termine di quaranta giorni. Si considera acquisito l'assenso delle amministrazioni che non si sono espresse nel termine di conclusione della conferenza, di quelle assenti o che abbiano espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza. La determinazione conclusiva della conferenza di servizi, da adottarsi nei cinque giorni successivi alla scadenza del termine di cui al secondo periodo, approva il progetto e consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste nel progetto approvato.

Il comma 3, modificato dalla Camera dei deputati, in merito al mutamento di destinazione d'uso degli edifici, funzionale all'impiego di tali immobili per le finalità previste dall'articolo 1, prevede l'applicazione della disciplina prevista dall'articolo 23-*ter* del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, per le singole unità immobiliari, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni. Sono fatte salve le normative regionali e comunali che prevedono disposizioni di maggiore incentivazione e semplificazione nell'ambito della disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso. In ogni caso, è previsto un vincolo trentennale di destinazione d'uso, **da trascrivere nei registri immobiliari entro trenta giorni dal completamento dell'intervento.**

Il comma 4 stabilisce che l'approvazione, in attuazione delle disposizioni del presente capo, di interventi di edilizia residenziale pubblica o sociale inseriti in programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, comunque denominati, comporta la dichiarazione di pubblica utilità ai sensi di legge.

Il comma 5, modificato dalla Camera dei deputati, dispone che gli enti territoriali interessati applicano le misure di semplificazione di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 nei limiti delle risorse disponibili nei rispettivi bilanci. Le regioni adeguano la propria legislazione in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale **agli obiettivi di semplificazione di cui al primo periodo e all'articolo 5.** Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano la propria legislazione **agli obiettivi di semplificazione di cui al primo periodo e all'articolo 5**, secondo le disposizioni contenute nei rispettivi statuti e nelle relative norme di attuazione.

Il comma 6 abroga all'articolo 1 della legge 30 dicembre 2023, n. 213, il comma 283 tenuto conto che le risorse stanziare dal comma 283 sono destinate a confluire nella dotazione finanziaria del Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione di cui all'articolo 2 del decreto in esame.

Il comma 7 modifica l'articolo 1 della legge 30 dicembre 2024, n. 207 al fine di:

a) sopprimere al comma 403, il secondo e il terzo periodo¹²;

al 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente, con esclusione della trasferibilità dei relativi diritti edificatori su aree diverse da quella oggetto di intervento. La disposizione stabilisce inoltre che tali interventi, fermo restando quanto previsto dall'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 in materia di attività edilizia delle pubbliche amministrazioni, sono sempre consentiti mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), in luogo del titolo edilizio ordinariamente richiesto, purché realizzati, sotto controllo pubblico, mediante ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione.

¹² Il comma 403 dell'art. 1 della legge di bilancio 2025 reca l'autorizzazione finanziaria per l'attuazione del Piano Casa Italia, istituito dal precedente comma 402 in qualità di strumento programmatico nazionale per il rilancio delle politiche abitative. La spesa originariamente autorizzata ammonta a 560 milioni di euro complessivi, ripartiti in 150 milioni per l'anno 2028, 180 milioni per l'anno 2029 e 230 milioni per l'anno 2030; il riparto delle risorse è demandato a un decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sulla base degli indirizzi programmatici contenuti nel Piano. La

b) abrogare il comma 403-*bis*¹³.

Il comma 8 modifica l'articolo 1, comma 782, della legge 30 dicembre 2025, n. 199, per effetto della complessiva ricollocazione della governance e delle linee di intervento per il contrasto al disagio abitativo nella nuova disciplina del Piano Casa dettata dal provvedimento in esame.

Il comma 9 dispone che i progetti relativi agli alloggi di edilizia residenziale sociale di cui al presente decreto devono soddisfare almeno i requisiti dimensionali di cui all'articolo 24, comma 5-*bis*, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

La RT annessa al DDL iniziale afferma che l'articolo introduce, in primo luogo, un pacchetto di misure di semplificazione procedurale e urbanistica indispensabili per garantire la tempestiva attuazione degli interventi previsti dal presente Capo.

Inoltre, evidenzia, con riferimento al comma 2, che i termini di trenta e quaranta giorni fissati per la conclusione della conferenza di servizi sono perentori e onnicomprensivi, sicché tengono già conto dei termini intermedi eventualmente stabiliti nel corso del procedimento, quali quelli per integrazioni documentali e chiarimenti di cui all'articolo 14-*bis*, comma 2, lettera b), della legge n. 241 del 1990 e per le determinazioni delle amministrazioni coinvolte, di cui alla lettera c) del medesimo articolo 14-*bis*, comma 2.

Con riferimento al comma 3, la RT precisa che, laddove si tratti di mutamento di destinazione d'uso "orizzontale", all'interno della stessa categoria funzionale, non sarà dovuto il pagamento né degli oneri di urbanizzazione primaria né di quelli di urbanizzazione secondaria, mentre, laddove si tratti di mutamento di destinazione d'uso "verticale", tra diverse categorie funzionali, non sarà dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, ma solo di quelli di urbanizzazione secondaria, ove previsti.

Con riferimento al comma 6, che abroga l'articolo 1, comma 283, della legge n. 213 del 2023, relativo all'utilizzo delle risorse stanziato dal successivo comma 284 per il programma per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale, la RT specifica che le suddette risorse sono destinate a confluire nella dotazione finanziaria del Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione di cui all'articolo 2 del decreto in esame.

Con riferimento al comma 7, lettera a), la RT sottolinea che la soppressione del secondo e del terzo periodo dell'articolo 1, comma 403, della legge n. 207 del 2004, inerente alla previsione relativa all'adozione del decreto di definizione della disciplina relativa al riparto e revoca delle risorse autorizzate per l'attuazione del Piano casa Italia, avviene in considerazione del fatto che la relativa autorizzazione di spesa, collocata al

soppressione del secondo e del terzo periodo, disposta dal comma in esame, espunge le previsioni accessorie relative alle modalità di riparto e di monitoraggio, dal momento che con l'azzeramento delle risorse del Piano Casa Italia (disposto dall'articolo 2, comma 4, del decreto in esame) il riparto delle medesime risorse non ha più ragion d'essere.

¹³ Il comma 403-*bis* prevede che le iniziative finanziate nell'ambito del Piano Casa Italia siano individuate favorendo la complementarità e l'integrazione con gli interventi della politica di coesione, anche al fine di valorizzare le risorse dei fondi strutturali europei anche nell'ambito dell'obiettivo specifico "promuovere l'accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili" introdotto dal regolamento (UE) 2025/1914. L'abrogazione del comma 403-*bis* è dovuta al fatto che la nuova disciplina sostanziale del Piano Casa è ora recata dal decreto-legge in esame.

primo periodo del citato articolo 1, comma 403, della legge n. 207 del 2024, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del decreto in esame, è destinata all'attuazione del Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale.

Per quanto attiene agli effetti finanziari, la RT, in merito ai commi da 1 a 5, afferma che essi non determinano effetti finanziari, dal momento che le misure di semplificazione, in particolare l'applicazione della SCIA e del mutamento di destinazione d'uso, saranno applicate limitatamente agli immobili da destinare alle esigenze di edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 1, e gli enti territoriali interessati vi provvederanno nei limiti delle risorse disponibili nei rispettivi bilanci e tenendo conto delle specifiche condizioni che saranno stabilite negli strumenti urbanistici. A tal riguardo, i comuni, in generale, nell'esercizio della propria autonomia regolamentare, potranno decidere di modulare il carico contributivo al fine di garantire l'invarianza del gettito atteso, determinando, sulla base di apposite tabelle parametriche definite dalla regione di appartenenza, gli oneri di urbanizzazione, sia primaria sia secondaria, sulla base di specifici criteri che tengano conto del maggior valore generato dall'intervento, dell'incidenza in ordine al carico urbanistico, della propensione per gli interventi di rigenerazione urbana.

Il rappresentante del Governo, nel corso dell'esame del provvedimento alla Camera dei deputati, ha fatto presente che dalla riduzione, prevista dal comma 2, dei termini procedurali per la conclusione della conferenza di servizi semplificata convocata dal soggetto attuatore ai fini dell'approvazione degli atti necessari alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, edilizia o di demolizione e ricostruzione di cui al Capo II del decreto in esame, non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, in quanto la disposizione non introduce nuovi adempimenti procedurali, innestandosi la riduzione dei termini su un quadro ordinamentale e un modulo procedimentale già orientato alla semplificazione e all'accelerazione amministrativa, anche attraverso la fissazione di termini perentori e la previsione di meccanismi di silenzio-assenso.

Il prospetto riepilogativo degli effetti d'impatto attesi sui saldi di finanza pubblica non espone valori.

Al riguardo, tenuto conto che la norma introduce sostanzialmente riduzioni di termini procedurali senza introdurre nuovi adempimenti procedurali e considerato i chiarimenti forniti dal rappresentante del Governo, non si hanno osservazioni da formulare.

CAPO III EDILIZIA INTEGRATA

Articolo 9 *(Programmi infrastrutturali di edilizia integrata)*

Il comma 1 prevede la realizzazione di programmi infrastrutturali di edilizia integrata, anche su aree urbane diverse, che si articolano nell'intero periodo di realizzazione del programma di investimento complessivo, volti a consentire l'accesso a un'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili. I predetti programmi infrastrutturali sono realizzati con l'attrazione prevalente di investimenti privati e con le eventuali risorse pubbliche disponibili a legislazione vigente.

Il comma 1-bis, inserito dalla Camera dei deputati, consente ai soggetti privati di presentare programmi infrastrutturali di edilizia integrata, anche costituiti in forma di società di progetto o veicolo societario appositamente costituito. Vengono specificati i seguenti requisiti necessari:

- **capacità economica e finanziaria adeguata all'investimento programmato, da attestarsi mediante idonea documentazione rilasciata da primario istituto di credito o fondo di investimento;**
- **esperienza documentata nella realizzazione e/o gestione di programmi edilizi di dimensioni analoghe a quelle del programma proposto, da certificarsi e mediante idonea documentazione tecnica;**
- **impegno formale a mantenere la destinazione convenzionata per l'intero periodo di vincolo.**

Il comma 2 stabilisce che ai programmi infrastrutturali di edilizia integrata possono accedere anche studenti universitari fuori sede e lavoratori del settore privato per le relative esigenze abitative a carico del datore di lavoro che abbiano necessità di trasferirsi in un'altra località rispetto a quella di abitazione principale, ivi compresi lavoratori stagionali. Resta fermo quanto previsto dall'articolo 1-bis della legge 14 novembre 2000, n. 338, in materia di nuovo *housing* universitario ai fini del perseguimento delle finalità indicate dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR).

Il comma 3, modificato dalla Camera dei deputati, elenca le condizioni che i programmi infrastrutturali di edilizia integrata devono rispettare. In particolare:

- a) sono strutturati unitariamente mediante l'integrazione funzionale, finalizzata al conseguimento dell'equilibrio e della sostenibilità economica dell'investimento complessivo, di specifici interventi volti alla realizzazione congiunta nello stesso contesto territoriale di edilizia convenzionata e di edilizia residenziale libera non convenzionata, alla luce di criteri di elevata sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo secondo quanto previsto ai sensi del comma 4, nonché di efficienza energetica e tecnologica, tenendo conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali. **Per « contesto territoriale » si intende l'ambito fisicamente continuo o funzionalmente unitario, definito in sede di convenzione con il comune interessato, entro il quale è realizzato il programma di investimento infrastrutturale, comprendente le componenti sia di edilizia convenzionata sia di edilizia residenziale libera non convenzionata e delimitato anche con riferimento a più comparti o sub-ambiti oggetto di trasformazione, purché rientranti nella medesima unità progettuale e nel medesimo atto convenzionale di cui alla lettera e);**

a-bis) il contesto territoriale di cui alla lettera a) può essere individuato nell'ambito di un comparto di sviluppo di maggiori dimensioni che preveda l'insediamento di una pluralità di destinazioni d'uso, residenziali e non residenziali. In tale ipotesi, la quota percentuale minima di cui alla lettera d) è calcolata esclusivamente con riferimento all'importo dell'investimento complessivo destinato alla componente residenziale del comparto, ossia quella relativa alle unità abitative di edilizia convenzionata e di edilizia residenziale libera di cui alle lettere b) e c), con esclusione degli investimenti destinati a destinazioni

- d'uso non residenziali. L'atto convenzionale con il comune di cui alla lettera e) definisce il perimetro della componente residenziale e la relativa quota di investimento posta a base del calcolo;**
- a-ter) assicurano, per la componente di edilizia convenzionata, la presenza di spazi e servizi di prossimità, anche comuni, funzionali alla coesione sociale e al benessere della comunità residente, con particolare riferimento a interventi di senior cohousing e cohousing intergenerazionale;**
- b) gli interventi di edilizia convenzionata sono finalizzati alla locazione o vendita, rispettivamente a canone o a prezzo calmierati, di unità abitative destinate ad abitazione principale, **residenze per il personale delle Forze di polizia**, residenze per studenti universitari fuori sede o alloggi per lavoratori del settore privato, ai sensi del comma 2 in favore di soggetti in possesso di cittadinanza italiana o di altro Stato membro dell'Unione europea ovvero di permesso di soggiorno che consente l'attività lavorativa;
- c) gli interventi di edilizia residenziale non convenzionata sono finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale destinata alla locazione o alla vendita a condizioni di mercato;
- d) l'investimento occorrente per la realizzazione dei programmi infrastrutturali di cui al presente articolo è destinato agli interventi di edilizia convenzionata di cui alla lettera b) in misura non inferiore al 70 per cento dell'importo dell'investimento complessivo per il medesimo contesto territoriale. L'equilibrio economico-finanziario dell'investimento deve essere garantito nel rispetto di tale misura minima con riferimento al programma di investimento complessivo e per ogni intervento previsto in ciascun ambito territoriale durante l'arco di tempo di attuazione del progetto integrato;
- e) il prezzo e il canone calmierati di cui alla lettera b) sono determinati in apposito atto convenzionale con il comune interessato, anche in maniera differenziata per le diverse categorie di destinazione degli alloggi previste ai sensi del presente articolo e delle diverse zone territoriali interessate e deve in ogni caso garantire una riduzione di almeno il 33 per cento rispetto ai valori correnti di mercato nella stessa zona. A tal fine:
- 1) si fa riferimento ai valori **risultanti alle quotazioni immobiliari correnti pubblicate semestralmente dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate** per la stessa zona territoriale omogenea, **per la stessa tipologia edilizia e per lo stesso stato di manutenzione e conservazione;**
 - 2) **in caso di non corrispondenza con i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare**, i valori di riferimento sono determinati in sede di convenzione con il comune interessato applicando la riduzione non inferiore al 33 per cento sui valori effettivi di mercato degli immobili in vendita e locazione desunti da atti pubblici e contratti registrati negli ultimi sei mesi per ciascuna zona territoriale omogenea, avuto riguardo alle diverse tipologie di contratti nonché alle specifiche tipologie edilizie e al rispettivo stato di manutenzione e conservazione, così oggettivamente documentati; a tal fine, **il comune può avvalersi dei servizi estimativi svolti dall'Agenzia delle entrate ai sensi dell'articolo 64, comma 3-bis, del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300;**
 - 3) si procede ai sensi del numero 2) anche in caso di mancanza o insufficienza dei dati dell'Osservatorio di cui al numero 1) con riguardo alla specifica destinazione funzionale o tipologia di contratto oggetto della convenzione con il comune;
- f) le unità immobiliari di cui alla lettera b) sono destinate alla cessione in proprietà o alla locazione, rispettivamente a prezzo o canone calmierati, esclusivamente in favore dei soggetti ivi indicati per i quali risultino i seguenti requisiti:
1. la loro condizione economica e patrimoniale attestata dal relativo ISEE superiore ai limiti vigenti per l'accesso a programmi di edilizia residenziale pubblica o sovvenzionata;
 2. gli oneri su base annua connessi all'acquisto in proprietà o alla locazione a prezzo o canone in base ai correnti valori di mercato, anche in maniera differenziata per le diverse tipologie

- immobiliari previste ai sensi del presente articolo e delle diverse realtà territoriali interessate, come definiti ai sensi della lettera *e*), eccedono il 30 per cento del reddito medio disponibile personale o del nucleo familiare convivente;
3. il loro reddito medio disponibile personale o del nucleo familiare convivente su base annua non superiore a cinque volte l'importo degli oneri su base annua di cui al numero 2);
- g) in caso di accertamento dell'assenza dei requisiti soggettivi prescritti ai sensi della lettera *f*) al momento della stipulazione, il contratto di compravendita o locazione eventualmente stipulato è nullo. Fino allo scadere del vincolo di destinazione ad uso residenziale convenzionata a canone o a prezzo calmierato di cui al comma 5, in caso di superamento dei requisiti della condizione economica e patrimoniale successivamente alla stipulazione del contratto di locazione per due anni consecutivi, è consentito alle parti optare per la risoluzione del contratto o la conversione del canone ai valori correnti di mercato. Tale facoltà può essere esercitata entro sei mesi dalla comunicazione da parte del conduttore della variazione dei requisiti economici e patrimoniali di cui alla lettera *f*) ovvero da parte dell'amministrazione comunale, anche all'esito dello scambio informativo con l'amministrazione finanziaria di cui alla lettera *i*), numero 2), quarto periodo. In mancanza, il contratto è risolto di diritto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile;
- h) nell'atto convenzionale di cui alla lettera *e*) sono definite le modalità di applicazione, anche prevedendone l'esplicito recepimento nei contratti di locazione, delle seguenti previsioni:
- 1) specifico obbligo in capo al conduttore di comunicazione tempestiva al locatore e all'amministrazione comunale, secondo termini e modalità appositamente definiti, delle eventuali variazioni dei requisiti economici e patrimoniali di cui alla lettera *f*), con la previsione espressa della risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile in caso di inadempimento di tale obbligo da parte del conduttore;
 - 2) nei casi di omissione dell'obbligo di cui al numero 1) ovvero di mancata conversione del canone di locazione ai valori correnti di mercato nei termini di cui alla lettera *g*), ferma restando la risoluzione di diritto del contratto, il conduttore è altresì obbligato a versare in favore del comune interessato, con vincolo di destinazione esclusivo al potenziamento delle politiche abitative, la differenza tra l'importo del canone ai valori correnti di mercato e il canone calmierato applicato per tutto il periodo oggetto di contestazione, oltre le spese di accertamento e gli interessi al tasso legale. Nei contratti di locazione è chiaramente evidenziato che alla riscossione dei predetti importi si provvede a mezzo ruolo e si applicano l'articolo 48-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602 e l'art. 144 del testo unico in materia di versamenti e di riscossione, di cui al decreto legislativo n. 33 del 2025;
 - 3) termini e modalità per assicurare la comunicazione costante e tempestiva ai fini del rispetto dell'obbligo di cui al numero 1), nonché il monitoraggio e controllo da parte dell'amministrazione comunale sul rispetto dell'obbligo di comunicazione del conduttore di cui al numero 1), a fini di dissuasione dall'inadempimento;
- i) con l'atto convenzionale di cui alla lettera *e*), sulla base di linee guida approvate dall'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani, sono definite modalità omogenee per:
- 1) la documentazione del possesso dei requisiti di cui alla lettera *f*);
 - 2) il monitoraggio e il controllo da parte dell'amministrazione comunale interessata, senza nuovi o maggiori oneri a carico delle finanze dell'ente territoriale, sulla destinazione effettiva delle unità residenziali realizzate ai sensi della lettera *b*) esclusivamente in favore dei soggetti in possesso dei requisiti di cui alla lettera *f*), nonché sulle fattispecie di cui alla lettera *g*), nel rispetto delle disposizioni in materia di tutela dei dati personali. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, sono definite le modalità tecniche per la trasmissione all'amministrazione finanziaria dei contratti registrati di compravendita,

mutuo fondiario, locazione delle unità residenziali di cui alla lettera *b*). L'amministrazione finanziaria provvede, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, ai controlli di competenza avvalendosi dei poteri e delle facoltà consentite dalla normativa vigente e con la formazione di apposite liste selettive. Con lo stesso provvedimento sono stabilite altresì le modalità tecniche per la comunicazione ai comuni interessati degli esiti delle attività di controllo anche ai fini del rispetto dei requisiti di cui alle lettere *f*) e *g*) e per l'applicazione delle relative disposizioni;

- 3) soddisfare le esigenze abitative di lavoratori stagionali anche attraverso la possibilità che unità abitative realizzate ai sensi del comma 3, lettera *b*) siano destinate a più finalità nell'ambito di quelle previste ai sensi del comma 2, primo periodo, in caso di utilizzo per ciascuna destinazione per una durata inferiore ai dodici mesi continuativi nell'arco di un anno;
 - 4) assicurare una adeguata dotazione di servizi pubblici a servizio delle unità abitative oggetto degli interventi di cui al comma 3, lettera *b*), con particolare riferimento alla presenza di esercizi commerciali di vicinato e di **attività artigianali di produzione di beni o di prestazione di servizi**, nel rispetto delle esigenze delle realtà territoriali interessate e sentiti le associazioni di categoria maggiormente rappresentative **nonché le reti e gli enti del Terzo settore operanti in ambito sociosanitario e di comunità, ove presenti;**
- i-bis*) una quota compresa tra il 5 per cento e il 15 per cento della superficie utile complessiva può essere destinata a startup, microimprese, attività lavorative svolte in postazioni condivise (coworking), commercio di prossimità, artigianato urbano e a servizi di quartiere mediante convenzioni a canone calmierato;**
- l*) fino allo scadere del vincolo di destinazione ad uso residenziale convenzionata a canone o a prezzo calmierato di cui al comma 5, le unità residenziali vendute a prezzo calmierato ai sensi della lettera *b*) possono essere ulteriormente rivendute ad un prezzo di vendita non superiore a quello stabilito ai sensi della lettera *e*), oltre rivalutazione annuale secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* ai sensi dell'articolo 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392, per lo stesso periodo, per i contratti di compravendita o locazione di cui alla lettera *b*), non è consentita la cessione del contratto, la locazione a terzi, anche parziale, o altro atto dispositivo volto a costituire o trasferire a terzi diritti in contrasto con la destinazione esclusiva dell'unità residenziale alle finalità di cui alla lettera *b*), tenuto conto di quanto previsto ai sensi della lettera *i*) numero 3).

Il comma 4, al fine di limitare il consumo di suolo, assicurando la tutela ambientale e dell'ecosistema, la salvaguardia del paesaggio, la prevenzione di rischi naturali e la sicurezza del territorio, stabilisce che gli interventi di cui al comma 3 sono attuati prioritariamente attraverso programmi di rigenerazione urbana, riuso di aree già urbanizzate o degradate, riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ovvero per le esigenze specifiche di lavoratori stagionali in agricoltura, **nell'edilizia, nell'impiantistica** e nel turismo, ivi compresi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'articolo 5 della legge 25 agosto 1991, n. 287, e il settore termale, e per la ristrutturazione di immobili esistenti in zone agricole. Per tali programmi possono essere previsti incrementi della superficie utile, anche in misura differenziata per gli interventi di cui al comma 3, lettere *b*) e *c*) , e comunque in misura non superiore al limite previsto all'articolo 1-*quater*, comma 7, della legge 14 novembre 2000, n. 338, per gli interventi di cui al comma 3, lettera *b*), e ferma restando la disciplina ordinaria per quelli di cui alla lettera *c*) del citato comma 3, e gli stessi devono riguardare aree urbanizzate ovvero urbanizzabili ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti, fatta salva la disciplina di cui all'articolo 10 e la possibilità di ristrutturazione di edifici esistenti in zone agricole per le esigenze specifiche di lavoratori stagionali in agricoltura.

Il comma 5 stabilisce che il soggetto attuatore è tenuto, mediante sottoscrizione di apposito atto d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari entro trenta giorni dal completamento dell'intervento, a mantenere la destinazione d'uso residenziale convenzionata a canone o a prezzo calmierato per gli

interventi di cui al comma 3, lettera *b*), per un periodo non inferiore a trenta anni dalla data di fine lavori. Inoltre, il soggetto attuatore si impegna a garantire, per la parte degli interventi di cui alla lettera *b*), del comma 3 e per una durata non inferiore a trenta anni dalla data di fine lavori, un prezzo di vendita e un canone di locazione di importo non superiore a quello fissato ai sensi del comma 3, lettera *e*), oltre rivalutazione annuale secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* ai sensi dell'articolo 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il comma 6, prima del completamento dell'intervento, ferma restando la misura minima di interventi di edilizia convenzionata di cui al comma 3, lettera *d*), fa salva la facoltà di convenire un'articolazione funzionale diversa tra le diverse tipologie edilizie di cui al citato comma 3, previa sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica con il comune competente, che preveda anche la realizzazione di adeguate attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il comma 7 prevede che per la realizzazione di interventi di cui al presente articolo mediante specifici grandi programmi di investimento sul territorio italiano di cui all'articolo 13 del decreto-legge 10 agosto 2023, n. 104, la facoltà di ricorrere alla disciplina di cui al citato articolo 13 del decreto-legge n. 104 del 2023 è consentita con riferimento all'ammontare degli investimenti durante l'intero arco temporale di realizzazione degli interventi infrastrutturali nei quali è articolato il programma.

In tal caso, il comma 8 prevede che con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, previa delibera del Consiglio dei ministri, d'intesa con il Presidente della regione territorialmente interessata, si provvede a dichiarare il preminente interesse strategico nazionale del programma di investimento e alla nomina del Commissario straordinario di Governo ai sensi dell'articolo 13, comma 3, del citato decreto-legge n. 104 del 2023, con i poteri previsti dai commi 4, 5, 6 e 7 del medesimo articolo, per assicurare il coordinamento e l'azione amministrativa necessari per la tempestiva ed efficace realizzazione del programma di investimento individuato e dichiarato di preminente interesse strategico nazionale. Con la medesima procedura, l'incarico di Commissario straordinario può essere revocato, in conseguenza di gravi inadempienze occorse nello svolgimento delle funzioni commissariali. Per l'esercizio dei compiti assegnati, che comprendono anche le funzioni di monitoraggio e controllo sul rispetto del programma di investimento e delle relative fasi di attuazione, il Commissario straordinario può avvalersi di una struttura di supporto posta alle sue dirette dipendenze, costituita con il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di cui al presente comma, che opera sino alla data di cessazione dell'incarico del Commissario e che è composta da non più di dieci unità di personale non dirigenziale delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, con oneri a carico delle amministrazioni di appartenenza. A tale personale, collocato in posizione di comando, distacco o fuori ruolo, è riconosciuta l'indennità di amministrazione del personale della Presidenza del Consiglio dei ministri. All'atto del collocamento fuori ruolo è reso indisponibile, nella dotazione organica dell'amministrazione di provenienza, per tutta la durata del collocamento fuori ruolo, un numero di posti equivalente dal punto di vista finanziario. Il Commissario può avvalersi fino ad un massimo di cinque esperti individuati ai sensi dell'articolo 7, comma 6, del decreto legislativo n. 165 del 2001, cui è riconosciuto un compenso massimo annuo di euro 80.000 al lordo dei contributi previdenziali e degli oneri fiscali a carico dell'amministrazione per singolo incarico. In deroga all'articolo 13, comma 3, del suddetto decreto-legge n.104 del 2023, con il predetto decreto è stabilito il compenso del Commissario straordinario anche in deroga all'articolo 15, comma 3, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, e comunque nel limite massimo di cui all'articolo 23-*ter*, comma 1, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201. Il Commissario può altresì avvalersi su base convenzionale, ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, delle competenti strutture delle amministrazioni territoriali interessate, sulla base di apposita intesa con l'Associazione Nazionale dei Comuni italiani e la Conferenza delle regioni e delle province autonome. Agli oneri derivanti dal presente comma, nei limiti del rimborso dei costi emergenti, e comunque non oltre l'importo complessivo di euro 572.148 per l'anno 2026 e di 980.824 euro annui a decorrere dall'anno 2027, si provvede mediante corrispondente riduzione del fondo per esigenze indifferibili di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190.

Il comma 9 affida ad un decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, senza in ogni caso precludere, nelle more, la possibilità di avviare l'applicazione della disciplina di cui ai commi 7 e 8, l'adozione delle disposizioni occorrenti per l'individuazione dei criteri soggettivi per l'accesso ai programmi infrastrutturali di cui al comma 3, lettera b), ai sensi del comma 1, nonché le ulteriori misure di attuazione del presente articolo, ivi comprese quelle concernenti le modalità di verifica dei requisiti, anche con riferimento a quelli previsti dalla normativa antimafia e ai controlli sull'origine dei capitali investiti.

La RT annessa al DDL iniziale, in merito al **comma 1** che prevede la realizzazione di programmi infrastrutturali di edilizia integrata, finanziati prevalentemente con l'attrazione di investimenti privati e con le eventuali risorse pubbliche disponibili a legislazione vigente, afferma che il concorso delle risorse finanziarie di natura pubblica ai predetti programmi è limitata, per espressa previsione normativa, a quelle disponibili a legislazione vigente; pertanto, dalla disposizione non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Con riferimento all'eventuale partecipazione degli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie di diritto privato di cui al decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 509 e al decreto legislativo 10 febbraio 1996, n. 103, ai programmi di cui al presente articolo, anche attraverso l'introduzione di specifiche misure di promozione e semplificazione degli investimenti ai sensi dell'articolo 11, comma 4 del presente provvedimento, la RT evidenzia che la stessa dovrà avvenire, stante la ricomprensione di tali enti nell'elenco delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2 della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nel rispetto della vigente normativa in materia di investimenti immobiliari degli enti di previdenza e assistenza sociale e, in particolare, della disciplina dettata dall'articolo 8, comma 15 del decreto-legge 31 maggio 2010, n.78 al fine di assicurare la coerenza delle operazioni immobiliari dei predetti enti con i saldi strutturali di finanza pubblica.

La RT ribadisce il contenuto dei commi da 2 a 7 e con riferimento al comma 8 rappresenta la seguente quantificazione degli oneri.

	2026	dal 2027
compenso Commissario	241.249,75	413.571
indennità di amministrazione PCM - 10 funzionari	68.397,58	117.253
esperti	233.333,33	400.000
funzionamento	29.166,67	50.000
totale	572.147,33	980.824

Precisa che l'onere per l'anno 2026 è stato quantificato su 7 mesi tenuto conto dei tempi necessari per l'entrata in vigore del provvedimento e che ai relativi oneri si provvede mediante corrispondente riduzione del fondo di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, nei limiti del rimborso dei costi emergenti, e

comunque non oltre l'importo complessivo di 572.148 euro per l'anno 2026 e di 980.824 euro a decorrere dal 2027.

Il rappresentante del Governo, nel corso dell'esame del provvedimento alla Camera dei deputati, ha segnalato che i comuni e l'amministrazione finanziaria potranno provvedere alle attività ad essi demandate dal comma 3, lettera *i*), numero 2), senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, in quanto le predette attività sono pienamente riconducibili alle funzioni istituzionali delle amministrazioni pubbliche interessate e non richiedono l'acquisizione di risorse aggiuntive.

Ha sottolineato che il compenso del Commissario straordinario di cui al comma 8, sarà stabilito dal decreto di cui al medesimo comma 8 sulla base dei parametri indicati nella relazione tecnica e, comunque, nei limiti della spesa autorizzata dal medesimo comma.

Ha fatto presente che ai fini della quantificazione degli oneri per il riconoscimento al personale di cui al comma 8, dell'indennità di amministrazione del personale della Presidenza del Consiglio dei ministri, sono stati considerati gli importi riconosciuti dalla vigente contrattazione collettiva, mentre per quanto attiene agli oneri di funzionamento si è fatto riferimento agli oneri sostenuti per analoghe strutture.

Ha chiarito che la possibilità, prevista dal comma 8, che il Commissario straordinario di Governo, eventualmente nominato ai sensi dell'articolo 13 del decreto-legge n. 104 del 2023, come previsto dal predetto comma 8, si avvalga di una struttura di supporto composta fino ad un massimo di dieci unità di personale non dirigenziale delle amministrazioni pubbliche, con oneri a carico delle amministrazioni di appartenenza, non comporta effetti di natura indiretta sull'operatività delle amministrazioni medesime, anche in considerazione dell'esiguo numero di soggetti interessati dalla disposizione.

Infine, ha assicurato che il Fondo per le esigenze indifferibili di cui all'articolo 1, comma 200, della legge n. 190 del 2014, ridotto, con finalità di copertura finanziaria, dal comma 8, reca le necessarie disponibilità per tutte le annualità considerate dalla predetta disposizione e la medesima riduzione non è suscettibile di recare pregiudizio alla realizzazione di altri interventi programmati a legislazione vigente a valere sulle risorse del Fondo stesso.

Il prospetto riepilogativo degli effetti d'impatto attesi sui saldi di finanza pubblica ascrive alle norme i seguenti effetti:

(milioni di euro)

Co.	Descrizione	e/s	nat	Saldo netto da finanziare				Fabbisogno				Indebitamento netto			
				2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029
8	Struttura di supporto al Commissario straordinario per assicurare il coordinamento e l'azione amministrativa necessari alla realizzazione dei programmi di investimento infrastrutturali di edilizia integrata - Compenso Commissario straordinario	S	C	0,2	0,4	0,4	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4
8	Struttura di supporto al Commissario straordinario per assicurare il coordinamento e l'azione amministrativa necessari alla realizzazione dei programmi di investimento infrastrutturali di edilizia integrata - Compenso Commissario straordinario - effetti riflessi	E	TC					0,1	0,2	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2
8	Struttura di supporto al Commissario straordinario per assicurare il coordinamento e l'azione amministrativa necessari alla realizzazione dei programmi di investimento infrastrutturali di edilizia integrata - Personale	S	C	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
8	Struttura di supporto al Commissario straordinario per assicurare il coordinamento e l'azione amministrativa necessari alla realizzazione dei programmi di investimento infrastrutturali di edilizia integrata - Personale - effetti riflessi	E	TC					0,0	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1
8	Struttura di supporto al Commissario straordinario per assicurare il coordinamento e l'azione amministrativa necessari alla realizzazione dei programmi di investimento infrastrutturali di edilizia integrata - Esperti	S	C	0,2	0,4	0,4	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4
8	Struttura di supporto al Commissario straordinario per assicurare il coordinamento e l'azione amministrativa necessari alla realizzazione dei programmi di investimento infrastrutturali di edilizia integrata - Funzionamento	S	C	0,0	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1
8	Riduzione del Fondo per esigenze indifferibili, di cui all'art. 1, c. 200, della L. 190/2014	S	C	-0,6	-1,0	-1,0	-1,0	-0,6	-1,0	-1,0	-1,0	-0,6	-1,0	-1,0	-1,0

Al riguardo, si prende atto dei chiarimenti forniti dal rappresentante del Governo relativamente all'assenza di oneri aggiuntivi a carico della finanza pubblica derivante:

- dall'attività cui sono chiamati a svolgere i comuni e l'amministrazione finanziaria;

- dall'avvalimento di una struttura di supporto composta fino ad un massimo di dieci unità di personale non dirigenziale delle amministrazioni pubbliche, eccezion fatta per le indennità di amministrazione;
- e non si formulano osservazioni.

Si prende altresì atto che il Fondo per le esigenze indifferibili reca le necessarie disponibilità per tutte le annualità considerate dalla predetta disposizione e la sua riduzione non è suscettibile di recare pregiudizio alla realizzazione di altri interventi programmati a legislazione vigente a valere sulle risorse del Fondo stesso.

Per quanto riguarda le modifiche recate alla Camera dei deputati, tenuto conto che quelle riferite ai commi da 1 a 6 si limitano ad ampliare i soggetti cui è concessa la possibilità di presentare i programmi infrastrutturali di edilizia integrata o a modificare o integrare le condizioni che i programmi infrastrutturali di edilizia integrata sono chiamati a rispettare, nonché si prevede la facoltà dell'avvalimento dell'Agenzia delle entrate da parte dei comuni nell'ambito delle risorse disponibili a legislazione vigente e, comunque, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio degli enti locali, non si hanno osservazioni da formulare.

Analogamente, non si formulano osservazioni con riferimento alle modifiche recate al comma 7, considerato che l'ampliamento dei programmi per cui può essere nominato il Commissario straordinario ai sensi della procedura di cui all'articolo 13 del decreto-legge n. 104 del 2023, determinato dal venir meno della condizione della misura non inferiore ad un miliardo di euro che doveva contraddistinguere l'investimento diretto estero, non comporta una maggiore onerosità della struttura commissariale che deve operare nei limiti di spesa disposti dal comma 8.

Articolo 9-bis

(Misure relative agli alloggi di servizio dell'Arma dei carabinieri)

Il comma 1 novellando il decreto legislativo n. 66 del 2010 (Codice dell'ordinamento militare), introduce e disciplina una nuova categoria di alloggi di servizio dell'Arma dei carabinieri destinata a esigenze temporanee.

In particolare, l'articolo 295 viene integrato come segue [comma 1, lettera a]):

- al comma 1, che definisce le categorie di alloggi di servizio dell'Arma dei carabinieri, con l'inserimento della lettera b-bis), è prevista una nuova categoria di alloggi di servizio per esigenze temporanee, denominati ASET [numero 1)].
- conseguentemente, con l'inserimento del comma 3-bis, viene integrata la disciplina dei soggetti a cui possono essere concessi gli alloggi in questione, nonché dei relativi presupposti e condizioni di utilizzo. In proposito, è specificato che tali alloggi sono concessi prioritariamente al personale dell'Arma dei carabinieri nell'interesse dell'amministrazione, in presenza di motivate esigenze di carattere temporaneo connesse al servizio, e che, per eccezionali e documentate esigenze connesse con le attività istituzionali dell'Arma dei carabinieri, gli alloggi medesimi possono essere concessi anche a personale appartenente alle Forze armate nazionali, alle Forze armate e di polizia estere, ovvero ad altre amministrazioni dello Stato [numero 2)].

Coerentemente con tali previsioni di nuova introduzione, con l'inserimento dell'articolo 296-*bis*, viene disciplinato il regime di concessione degli alloggi di servizio per esigenze temporanee [comma 1, lettera *b*)]. In proposito, è stabilito che:

- i concessionari degli ASET sono tenuti a corrispondere una retta giornaliera commisurata ai costi di gestione dei servizi e per l'uso della mobilia [comma 1)];
- la concessione degli ASET non rileva ai fini del trattamento economico di trasferimento del personale appartenente alle Forze armate nazionali [comma 2)];
- è demandata al regolamento la definizione dei criteri per la concessione degli alloggi e per la determinazione della retta degli stessi [comma 3)];
- al fine di garantire l'efficienza e il miglioramento delle condizioni infrastrutturali degli alloggi di servizio dell'Arma dei carabinieri, il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato a provvedere, con propri decreti, alla riassegnazione delle somme derivanti dalla concessione dei medesimi alloggi, versate all'entrata del bilancio dello Stato, sui pertinenti programmi dello stato di previsione del Ministero della difesa [comma 4)].

Al comma 2 si prevede che agli oneri derivanti dal comma 1, lettera *b*), valutati in 61.000 euro annui a decorrere dall'anno 2026, si provveda mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2026, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero della difesa.

L'articolo è al momento sprovvisto di **RT**.

Durante l'esame in prima lettura, **il rappresentante del Governo**¹⁴, con riferimento alle misure relative agli alloggi di servizio per esigenze temporanee (ASET) dell'Arma dei carabinieri, ha precisato che le somme derivanti dalla concessione dei medesimi alloggi costituiscono entrate strettamente correlate alla tipologia di alloggi in questione e, pertanto, la loro riassegnazione ai pertinenti programmi di spesa dello stato di previsione del Ministero della difesa configura un meccanismo gestionale di reimpiego delle risorse generate dalla medesima tipologia alloggiativa finalizzato ad assicurarne la sostenibilità manutentiva e funzionale.

Ha rilevato, altresì, che sulla base di una stima prudenziale, tenuto conto che l'ammontare degli introiti dipenderà dal numero degli alloggi destinati alla categoria ASET, dal tasso reale di occupazione, dalla durata delle concessioni e dalla definizione dei criteri di determinazione del canone, ipotizzando una dotazione iniziale di circa ottanta alloggi, con un canone medio giornaliero pari a 6 euro per alloggio e con un tasso medio di occupazione del 70 per cento, gli introiti annui stimati, reimpiegabili per le esigenze manutentive dei predetti alloggi, ammonterebbero a circa 122.000 euro e l'entità delle somme non iscritte nei capitoli di entrata del bilancio statale risulterebbero quindi pari a 61.000 euro.

Al riguardo, sulla lettera *a*) del comma 1 ritenuto il tenore ordinamentale delle disposizioni ivi previste, non ci sono osservazioni.

¹⁴ Cfr. Camera dei deputati, Commissione bilancio, 19 giugno 2026.

Quanto agli oneri previsti dal comma 1, lettera *b*), sulla base dei dati forniti dal rappresentante del governo si riscontra la quantificazione degli introiti sulla base dei dati forniti, tuttavia andrebbe chiarito per quale motivo la copertura ammonta alla metà degli introiti ipotizzati.

Inoltre, posto che si tratta di oneri valutati a decorrere dal 2026, andrebbero altresì fornite stime pluriennali circa gli immobili coinvolti e i canoni giornalieri, potendosi ipotizzare che i canoni, commisurati ai costi di gestione, possano presentare una dinamica crescente a causa dell'inflazione.

Sul comma 2, venendo anche ai profili di copertura della lettera *b*) del comma 1, posto che a tal fine si provvede a valere della dotazione dei fondi speciali di parte corrente previsti per il 2026, ricorrendo alla riduzione degli accantonamenti relativi al dicastero della difesa, non ci sono osservazioni.

Articolo 9-ter

(Modifiche all'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, in materia di investimenti per l'ulteriore valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e per l'acquisizione di immobili in locazione passiva alla pubblica amministrazione)

La norma, inserita dalla Camera dei deputati, reca modifiche all'articolo 33 del decreto-legge n. 98 del 2011, in materia di investimenti per l'ulteriore valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e per l'acquisizione di immobili in locazione passiva alla pubblica amministrazione. In particolare, si modificano i commi 1, 2 e 4 stabilendo che tra i fondi partecipati tramite la società di gestione del risparmio vi siano quelli promossi o partecipati da società partecipate dagli enti territoriali o da altri enti pubblici in misura non inferiore alla maggioranza del capitale sociale delle stesse, anziché da società interamente partecipate dai predetti enti.

La RT non considera la norma.

Il rappresentante del Governo, nel corso dell'esame del provvedimento alla Camera dei deputati, ha chiarito che il potenziale ingresso di soci privati nel capitale dei fondi di investimento immobiliare, non determina effetti sulle modalità di contabilizzazione, ai fini dei saldi di finanza pubblica, delle operazioni immobiliari effettuate dalla società di gestione del risparmio di cui all'articolo 33 del decreto-legge n. 98 del 2021 e dalle società partecipate dagli enti territoriali o da altri enti pubblici, in quanto resta ferma la prevalenza nel capitale sociale dei soggetti pubblici partecipanti.

Al riguardo, tenuto conto del chiarimento fornito da rappresentante del Governo, non si hanno osservazioni da formulare.

Articolo 10 **(Disposizioni procedurali)**

Il comma 1 elenca le disposizioni procedurali per la realizzazione di tutte le tipologie di unità immobiliari previste all'articolo 9, comma 3, lettera *b*), realizzate ai sensi dell'articolo 9, commi 7 e 8. In particolare, si applicano le seguenti disposizioni:

- a*) quando la conclusione positiva del procedimento è subordinata all'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi da diverse amministrazioni, inclusi i gestori di beni o servizi pubblici, si applica la disciplina della c.d. conferenza dei servizi semplificata;
- b*) si applica la disciplina di cui all'articolo 1-*quater* della legge 14 novembre 2000, n. 338 di semplificazione delle procedure edilizie per la realizzazione di alloggi universitari, con esclusione dei commi 2, 3, 6 e 8, anche per interventi diversi rispetto alla realizzazione di alloggi e residenze per studenti;
- c*) la superficie direttamente interessata dall'intervento di edilizia residenziale convenzionata non concorre al conteggio della superficie lorda dell'intervento;
- d*) è consentito l'avvio o la prosecuzione in parallelo degli interventi edilizi rispetto alle attività di bonifica di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, i cui costi, con decisione del comune interessato o in via convenzionale tra il comune e il soggetto attuatore, possono essere portati a scemputo dell'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione, ove compatibile con la messa in sicurezza del sito e nel rispetto delle condizioni di tutela della salute dei lavoratori, nei limiti delle risorse disponibili nel bilancio del comune e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica. In tale caso, la presentazione del titolo edilizio relativo agli interventi edilizi deve essere accompagnata da specifica relazione tecnica avente ad oggetto la risoluzione delle eventuali interferenze e il coordinamento delle attività edilizie con quelle di bonifica;
- e*) gli onorari notarili relativi a tutti gli atti stipulati in relazione agli interventi di cui all'articolo 9, comma 3, lettera *b*), sono ridotti alla metà.

Il comma 2 prevede che il Commissario di cui all'articolo 9, comma 8, attesta la attuabilità degli interventi di cui all'articolo 9, comma 3, lettera *b*), compresi nel programma di investimento riconosciuto di rilevante interesse strategico nazionale dal Consiglio dei ministri nei termini dell'apposito cronoprogramma presentato dal soggetto proponente e provvede ad adottare tutte le misure necessarie per garantire l'attuazione degli stessi interventi nel rispetto dei tempi previsti nel medesimo cronoprogramma, ferme restando le esigenze di tutela della salute e sicurezza dei lavoratori, dell'ambiente, del paesaggio e dei beni di rilevante interesse storico, culturale e artistico, di sicurezza statica dell'intervento, delle opere realizzate e da realizzare nonché delle aree interessate. A tal fine, ove occorrente, può provvedere anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi ovvero in assenza di pianificazione urbanistica, secondo le previsioni di cui all'articolo 13 del decreto-legge 10 agosto 2023, n. 104, comunque senza utilizzo di aree precedentemente destinate ad utilizzazione diversa da quella edificatoria.

Il comma 3 in relazione agli interventi di dimensione pari o superiore a 100 unità abitative ricompresi in grandi progetti di investimento per i quali sia stato dichiarato il preminente interesse strategico nazionale ai sensi dell'articolo 9, comma 8, stabilisce che in ogni caso il Commissario all'uopo nominato provvede quanto alla valutazione dell'impatto urbanistico, avuto riguardo a mobilità, servizi sociosanitari, scuole, asili, sottoservizi, per le determinazioni riguardanti i limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati, anche ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, nonché per le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

Il comma 4 prevede la cessazione della disciplina del capo III, nel caso in cui il Commissario, nell'esercizio delle funzioni di monitoraggio e controllo sul rispetto del programma di investimento e

delle relative fasi di attuazione ai sensi dell'articolo 9, comma 8, accerti il mancato rispetto del cronoprogramma degli interventi di cui al comma 2.

La RT annessa al DDL iniziale ribadisce il contenuto della norma evidenziando che l'articolo contiene le disposizioni procedurali riguardanti la realizzazione delle unità immobiliari di cui all'articolo 9, comma 3, lett. *b*), cioè degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata destinati specificamente alla locazione o vendita a prezzo calmierato (in misura non inferiore al 70% del programma infrastrutturale complessivo di edilizia integrata), realizzati ai sensi del medesimo articolo 9, commi 7 e 8.

Il rappresentante del Governo, nel corso dell'esame del provvedimento alla Camera dei deputati, ha fatto presente che il dimezzamento degli onorari notarili relativi agli atti stipulati in relazione agli interventi di edilizia convenzionata finalizzata alla locazione o vendita a canone o a prezzo calmierato, disposta dal comma 1, lettera *e*), si riferisce ai nuovi atti relativi a interventi realizzati in attuazione dell'articolo 9, comma 3, lettera *b*), e, pertanto, non determina effetti negativi di gettito rispetto alle previsioni tendenziali di finanza pubblica.

Assicura infine che il Commissario straordinario di Governo di cui all'articolo 9, comma 8, potrà svolgere i compiti previsti dall'articolo 10 nell'ambito delle risorse stanziare per la struttura commissariale dall'articolo 9.

Il prospetto riepilogativo degli effetti d'impatto attesi sui saldi di finanza pubblica non espone valori.

Al riguardo, tenuto conto dei chiarimenti forniti dal rappresentante del Governo e, in particolare, che il dimezzamento degli onorari notarili relativi agli atti stipulati in relazione agli interventi di edilizia convenzionata finalizzata alla locazione o vendita a canone o a prezzo calmierato, si riferisce ai nuovi atti relativi a interventi realizzati in attuazione dell'articolo 9, comma 3, lettera *b*), e, pertanto, non determina effetti negativi di gettito rispetto alle previsioni tendenziali di finanza pubblica, non si hanno osservazioni da formulare.

CAPO IV DISPOSIZIONI COMUNI

Articolo 11 (Ulteriori disposizioni in materia di edilizia residenziale)

Il comma 1 prevede che, ove non diversamente disposto, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono adottate le disposizioni occorrenti per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica di cui al capo II e per l'attuazione del presente decreto nel rispetto dei

criteri di elevata sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di miglioramento e adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione di aree urbane degradate, nonché di efficienza energetica e tecnologica, tenendo conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali.

Il comma 2 stabilisce che l'INPS, nelle more della conclusione del processo di dismissione del patrimonio immobiliare non strumentale dell'Istituto medesimo e della sua piena valorizzazione, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, può destinare i beni immobili di sua proprietà diversi da quelli strumentali allo svolgimento delle proprie attività istituzionali anche alla stipula di nuovi contratti di locazione ad uso abitativo e ad uso diverso da quello abitativo nell'ambito di specifici progetti di valorizzazione o finalizzati a dare concreta risposta all'emergenza abitativa inquadrati negli interventi di cui al capo II del presente decreto.

Il comma 3 dispone che le operazioni di conferimento o apporto di immobili non adibiti a finalità istituzionali da parte degli enti territoriali in iniziative corrispondenti agli interventi di cui al capo III avvengono in ogni caso con le modalità e le procedure di cui all'articolo 34 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali che disciplina la gestione del patrimonio degli enti locali, stabilendo criteri per la valorizzazione, la vendita o il conferimento di beni immobili, all'articolo 3, commi 18 e 19, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351 che reca ulteriori disposizioni sulla valorizzazione e sull'impiego di immobili pubblici in iniziative economiche o infrastrutturali, all'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 che contiene norme specifiche per i conferimenti e per la gestione dei beni immobili pubblici, anche in ottica di razionalizzazione e valorizzazione economica, e all'articolo 33, commi 4 e 5 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 che introduce ulteriori regole sulle modalità di conferimento e sulle procedure di alienazione di beni immobili pubblici, garantendo trasparenza e rispetto delle norme di legge.

Il comma 4 attribuisce al decreto di cui all'articolo 14, comma 3, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, la previsione di specifiche disposizioni per la promozione degli investimenti e la semplificazione del quadro regolatorio connesso, quanto alla partecipazione degli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie di diritto privato di cui al decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 509, e al decreto legislativo 10 febbraio 1996, n. 103, in interventi di programmi infrastrutturali di edilizia integrata, come disciplinati ai sensi del presente decreto, anche mediante apporto di beni immobili, nel rispetto della normativa vigente in materia di investimenti immobiliari degli enti di previdenza e assistenza sociale.

Il comma 4-bis, inserito dalla Camera dei deputati, introduce all'articolo 17 della legge n. 3 del 2003, il comma 1-bis, prevedendo che il Ministero dell'università e della ricerca possa avvalersi, a decorrere dall'anno 2026 e sulla base di apposita convenzione, del supporto tecnico e specialistico di Invitalia S.p.A., nell'ambito delle attività finalizzate all'attuazione della legge n. 338 del 2000, in relazione agli immobili destinati ad alloggio o residenza per studenti universitari. In favore di Invitalia S.p.A. è prevista la corresponsione di una commissione a valere e nei limiti dell'1 per cento dei fondi destinati annualmente alla realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla legge n. 338 del 2000, depositati nel corrispondente conto di Tesoreria del Ministero dell'università e della ricerca.

La RT annessa al DDL iniziale ribadisce il contenuto delle disposizioni.

Il rappresentante del Governo, nel corso dell'esame del provvedimento alla Camera dei deputati, ha assicurato che l'utilizzo dei fondi destinati annualmente alla realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari ai sensi della legge n. 338 del 2000, previsto dall'articolo 11, comma 4-bis, al fine di corrispondere all'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo di impresa – INVITALIA

S.p.A. la commissione per il supporto tecnico e specialistico, iscritti sul capitolo 7273 dello stato di previsione del Ministero dell'università e della ricerca, non reca pregiudizio alla realizzazione di programmi di spesa avviati a valere sulle medesime risorse.

Il prospetto riepilogativo degli effetti d'impatto attesi sui saldi di finanza pubblica non espone valori.

Al riguardo, tenuto conto che le norme dai commi 1 a 4 assumono carattere ordinamentale o attribuiscono attività facoltative alle amministrazioni pubbliche interessate, non si hanno osservazioni da formulare.

In merito al comma 4-*bis*, considerato i chiarimenti forniti dal rappresentante del Governo, non si hanno osservazioni da formulare.

Articolo 11-bis

(Potenziamento del patrimonio immobiliare del Ministero della difesa per le esigenze delle Forze armate e del Corpo della guardia di finanza)

Il comma 1 autorizza la spesa di 15 milioni di euro ciascuno degli anni 2026, 2027 e 2028 al fine di assicurare la funzionalità delle Forze Armate, compresa l'Arma dei carabinieri, di migliorando le condizioni alloggiative del relativo personale, mediante la costruzione e l'acquisizione di nuovi immobili con le annesse pertinenze e l'acquisto dei relativi arredi, l'attuazione di interventi di ristrutturazione, di ampliamento, di completamento, di esecuzione di interventi straordinari, di incremento dell'efficienza energetica e di miglioramento antisismico degli immobili già esistenti.

Il comma 2 dispone che agli oneri derivanti dall'attuazione del comma 1, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di conto capitale iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2026, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero della difesa.

Il comma 3 autorizza la spesa di 1,5 milioni di euro per l'anno 2026, di 3,9 milioni di euro per l'anno 2027 e di 3,1 milioni di euro per l'anno 2028 al fine di assicurare la funzionalità del Corpo della Guardia di finanza e di migliorare le condizioni alloggiative del relativo personale, mediante la costruzione, la riqualificazione o la ristrutturazione edile e impiantistica di strutture edilizie, anche di imminente acquisizione, nonché mediante l'attuazione di interventi di incremento dell'efficienza energetica e di miglioramento antisismico delle strutture già esistenti.

Il comma 4 stabilisce che agli oneri derivanti dall'attuazione del comma 3, pari a 1,5 milioni di euro per l'anno 2026, a 3,9 milioni di euro per l'anno 2027 e a 3,1 milioni di euro per l'anno 2028, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di conto capitale iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2026, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento del medesimo Ministero.

L'integrazione, inserita nel corso dell'esame svoltosi in prima lettura, è al momento sprovvista di **RT**.

Durante l'esame in prima lettura, **il rappresentante del Governo**¹⁵, ha avvertito che le risorse stanziare per il potenziamento del patrimonio immobiliare del Ministero della difesa per le esigenze delle Forze armate e del Corpo della Guardia di Finanza, di cui all'articolo 11-*bis*, che costituiscono un limite massimo di spesa, sono state quantificate sulla base dei fabbisogni connessi al raggiungimento di un obiettivo complessivo superiore a 20.000 posti letto in alloggi collettivi e pari a circa 400 unità abitative per nuclei familiari.

Al riguardo, per i profili di quantificazione, sui commi 1 e 3, dal momento che le disposizioni ivi riportate, recano, rispettivamente, autorizzazioni di spesa in conto capitale essenzialmente finalizzate al potenziamento e alla riqualificazione della dotazione immobiliare delle Forze Armate e del Corpo militare della Guardia di finanza, dal momento che trattasi in entrambe i casi di tetti massimi di spesa e che l'onere previsto presenta evidenti caratteri di modulabilità, non ci sono particolari osservazioni.

Sui commi 2 e 4, venendo ai profili di copertura, dal momento ivi si prevede il definanziamento della dotazione dei Fondi speciali in conto capitale previsti, per le annualità del triennio 2026/2028, a valere degli accantonamenti rispettivamente riferibili al ministero della Difesa (per le FF.AA.) e a quello dell'economia e delle finanze (per la GDF), non si formulano osservazioni, posto che i citati accantonamenti recano le occorrenti disponibilità.

Articolo 11-ter **(Clausola di salvaguardia)**

La norma, inserita dalla Camera dei deputati, prevede che, fermo restando quanto previsto dall'articolo 8, comma 5, le disposizioni del presente decreto si applicano nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con i rispettivi statuti e le relative norme di attuazione, anche con riferimento alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3.

La RT non considera la norma.

Al riguardo, stante il carattere ordinamentale della disposizione, non si hanno osservazioni da formulare.

¹⁵ Cfr. Camera dei deputati, Commissione bilancio, 19 giugno 2026.

Ultimi dossier del Servizio del Bilancio

Giu. 2026

[Nota di lettura n. 370](#)

A.S. 1903: "Delega al Governo per il riordino delle funzioni e dell'ordinamento della polizia locale" (Approvato dalla Camera dei deputati)

"

[Nota di lettura n. 371](#)

A.S. 1917: "Delega al Governo per la riforma dell'ordinamento forense" (Approvato dalla Camera dei deputati)

"

[Nota di lettura n. 372](#)

Schema di decreto ministeriale concernente modifiche al regolamento di cui al decreto del Ministro della giustizia 12 agosto 2015, n. 144, recante disposizioni per il conseguimento e il mantenimento del titolo di avvocato specialista (**Atto del Governo n. 404**)

"

[Nota di lettura n. 373](#)

Schema di intesa preliminare tra il Governo della Repubblica italiana e la regione Liguria per l'attribuzione di ulteriori forme e condizioni particolari di autonomia, ai sensi dell'articolo 116, terzo comma, della Costituzione, nelle materie «protezione civile», «professioni» e «previdenza complementare e integrativa» (**Doc. CCXLVII, n. 1**) - Schema di intesa preliminare tra il Governo della Repubblica italiana e la regione Liguria per l'attribuzione di ulteriori forme e condizioni particolari di autonomia, ai sensi dell'articolo 116, terzo comma, della Costituzione, nella materia «tutela della salute - coordinamento della finanza pubblica» (**Doc. CCXLVII, n. 2**)

"

[Nota di lettura n. 374](#)

Schema di intesa preliminare tra il Governo della Repubblica italiana e la regione Lombardia per l'attribuzione di ulteriori forme e condizioni particolari di autonomia, ai sensi dell'articolo 116, terzo comma, della Costituzione, nelle materie «protezione civile», «professioni» e «previdenza complementare e integrativa» (**Doc. CCXLVII, n. 3**) - Schema di intesa preliminare tra il Governo della Repubblica italiana e la regione Lombardia per l'attribuzione di ulteriori forme e condizioni particolari di autonomia, ai sensi dell'articolo 116, terzo comma, della Costituzione, nella materia «tutela della salute - coordinamento della finanza pubblica» (**Doc. CCXLVII, n. 4**)

"

[Nota di lettura n. 375](#)

Schema di intesa preliminare tra il Governo della Repubblica italiana e la regione Piemonte per l'attribuzione di ulteriori forme e condizioni particolari di autonomia, ai sensi dell'articolo 116, terzo comma, della Costituzione, nelle materie «protezione civile», «professioni» e «previdenza complementare e integrativa» (**Doc. CCXLVII, n. 5**) - Schema di intesa preliminare tra il Governo della Repubblica italiana e la regione Piemonte per l'attribuzione di ulteriori forme e condizioni particolari di autonomia, ai sensi dell'articolo 116, terzo comma, della Costituzione, nella materia «tutela della salute - coordinamento della finanza pubblica» (**Doc. CCXLVII, n. 6**)

"

[Nota di lettura n. 376](#)

Schema di intesa preliminare tra il Governo della Repubblica italiana e la regione Veneto per l'attribuzione di ulteriori forme e condizioni particolari di autonomia, ai sensi dell'articolo 116, terzo comma, della Costituzione, nelle materie «protezione civile», «professioni» e «previdenza complementare e integrativa» (**Doc. CCXLVII, n. 7**) - Schema di intesa preliminare tra il Governo della Repubblica italiana e la regione Veneto per l'attribuzione di ulteriori forme e condizioni particolari di autonomia, ai sensi dell'articolo 116, terzo comma, della Costituzione, nella materia «tutela della salute - coordinamento della finanza pubblica» (**Doc. CCXLVII, n. 8**)

"

[Nota di lettura n. 377](#)

A.S. 1924: "Delega al Governo in materia di energia nucleare sostenibile" (Approvato dalla Camera dei deputati)